Deutscher Bundestag
13. Wahlperiode

Drucksache 13/4712

23. 05. 96

Antwort
der Bundesregierung

auf die Große Anfrage der Abgeordneten Dr. Eckhart Pick, Dr. Herta Däubler-Gmelin, Achim Großmann, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der SPD
— Drucksache 13/2653 —

Erfahrungen und Weiterentwicklung des Wohnungseigentums

Mit dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 1951 wurde die Hoffnung verbunden, breiten Schichten in unserer Gesellschaft den Erwerb von Wohneigentum über die herkömmliche Form des Ein- und Zweifamilienhauses hinaus zu ermöglichen. Insoweit hat das Gesetz die Hoffnungen erfüllt. Insbesondere in Ballungsräumen stellt Wohnungseigentum angesichts hoher Grundstückspreise eine wichtige Möglichkeit dar, unabhängig von Vermieterseite echtes Eigentum zu nutzen.

Dagegen haben das Dauerwohnrecht und wohl auch das Wohnungserbbaurecht die damit verbundenen Erwartungen nicht erfüllen können.

Mit der Wiedervereinigung wurde angestrebt, auch in den neuen Bundesländern die Eigentumsquote zu erhöhen und den dort bestehenden Nachholbedarf zu befriedigen. Dazu sollte vor allem auch die erleichterte Umwandlung von Mietwohnraum in Eigentumswohnungen in den neuen Bundesländern dienen. Das Gesetz zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen vom 22. März 1991 (BGBl. I S. 766) hat die Umwandlung unter Verzicht auf bauordnungsrechtliche Erfordernisse erleichtern wollen (vgl. § 3 Abs. 3 WEG).

Die Vielfalt von Nutzungsrechten in der ehemaligen DDR ist durch den Gesetzgeber zwischenzeitlich in das System von dinglichen und obligatorischen Rechten der Bundesrepublik Deutschland überführt worden. Dabei wurde deutlich, daß unser herkömmliches Rechtssystem Überleitung und Anpassung nur mühsam bewerkstelligen konnte.

Angesichts dieser Sachlage ist es notwendig, die Erfahrungen aus den letzten Jahren mit Wohnungs- und Teileigentum und anderen dinglichen Wohnungsrechten aufzuarbeiten und einer Überprüfung zu unterziehen. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse sind für die Weiterentwicklung des Wohnungseigentums oder anderer gesicherter Wohnungsrechte fruchtbar zu machen.

Vorbemerkung

Das Rechtsinstitut des Wohnungs- bzw. Teileigentums, eingeführt durch das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. März 1951, hat sich – unbestritten – bewährt. Seine Ziele, den damals dringend notwendigen Wiederaufbau wie auch die Bautätigkeit im allgemeinen zu fördern und darüber hinaus breiten Schichten der Bevölkerung die Gelegenheit zur Bildung von Immobilieneigentum zu verschaffen, sind erreicht worden. Das Wohnungseigentum hat im Laufe seiner bald 45jährigen Geschichte nicht nur von Perioden wirtschaftlichen Aufschwungs profitiert, sondern auch Rezessionsphasen unbeschadet überstanden. Dies geht aus kontinuierlichen Zuwachsraten bei der Begründung von Wohnungseigentum (näheres hierzu im Rahmen der Antwort auf die unter *A* aufgeführten Fragen) ebenso wie daraus hervor, daß die mit dem Wohnungseigentum zusammenhängenden gerichtlichen Auseinanderset-

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Justiz vom 23. Mai 1996 übermittelt.
Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

zungen nach wie vor in der forensischen Praxis eine eher untergeordnete Rolle spielen (vgl. hierzu die Antworten auf die Fragen *C* 11 bis *C* 14).

Nach einer im Jahre 1987 vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau veranlaßten und vom Emnid-Institut durchgeführten Erhebung waren seinerzeit 87 % der ihre Wohnung selbst nutzenden Eigentümer mit ihrer Situation in hohem Maße zufrieden. Dabei stellte sich insbesondere heraus, daß das in Teilen der Öffentlichkeit noch immer vorhandene negative Image „konfliktträchtiger" Wohnungseigentümergemeinschaften mit der Einschätzung der Betroffenen selbst so gut wie gar nicht übereinstimmt.

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) spielt eine wichtige Rolle bei der Gestaltung möglichst positiver Rahmenbedingungen für Wohnungsbauinvestitionen. Darüber hinaus erleichtert es den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums, insbesondere in Ballungsräumen.

Eigentumswohnungen haben auch eine wichtige Bedeutung für den Mietwohnungsmarkt. Im September 1993 waren in Deutschland knapp 60 % aller Eigentumswohnungen vermietet. Die Bundesregierung geht davon aus, daß von den jährlich neu erstellten Eigentumswohnungen ca. 70 % vermietet werden. Der Neubau von Wohnungen als Eigentumswohnungen hat gegenüber dem klassischen Mietwohnungsbau Vorteile. Es kommt zu einer kleinteiligeren Investorenstruktur, und das Investitionsrisiko kann auf mehrere Köpfe verteilt werden. Gleichzeitig wird die Fungibilität von Wohnungen erhöht: Eigentumswohnungen können leichter ge- und verkauft werden als komplette Mietshäuser. Beides zusammen erhöht die Flexibilität des Wohnungsangebotes und trägt auch zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes bei.

Der Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern ist insbesondere in den Ballungsräumen schwierig. Historisch gewachsene innerstädtische Strukturen und Baulandprobleme erschweren ihre Errichtung. Die Eigentumswohnung wird deshalb in Ballungszentren weiterhin eine hohe Bedeutung als Volleigentum an der eigenen Wohnung haben.

Entgegen den im Zuge der insbesondere während der 70er Jahre angestellten und zum Teil recht weitreichenden Reformüberlegungen gehegten Befürchtungen ist es Rechtsprechung und Rechtslehre in hohem Maße gelungen, praxistaugliche und dem Rechtsfrieden zuträgliche Lösungskonzepte für wichtige Problemfälle des Wohnungseigentumsrechts zu entwickeln (vgl. hierzu die Antworten auf die unter *B* aufgeführten Fragen). Insbesondere für tiefgreifende, die bestehenden Strukturen des Wohnungseigentums berührende gesetzgeberische Maßnahmen sieht die Bundesregierung derzeit keinen Bedarf. Dies gilt u. a. auch für diejenigen gesetzlichen Regelungen, die das Verhältnis zwischen dem einzelnen Wohnungseigentümer und der Eigentümergemeinschaft betreffen: Es ist geradezu ein Wesenselement des Wohnungseigentums, einem Spannungsverhältnis zwischen dem überkommenen Eigentumsbegriff einerseits und den Erfordernissen des Gemeinschaftslebens andererseits ausgesetzt zu sein. Geht man davon aus, daß das geltende Recht die individuellen dinglichen Befugnisse einerseits und die aus dem Bedürfnis nach der Funktionsfähigkeit des Gemeinschaftslebens erwachsenden Notwendigkeiten andererseits dem Grunde nach bereits in der gebotenen Weise ausbalanciert, so offenbart sich, daß jede weitergehende Stärkung der Gemeinschaftsinteressen notwendigerweise die Stellung des einzelnen und damit auch die Wertschätzung des Wohnungseigentums im allgemeinen schwächen könnte; diese Gefahr muß um so ernster genommen werden, als es sich bei dem Wohnungseigentum um ein Rechtsinstitut handelt, das nicht nur unter eigentums-, sondern zudem unter städtebau- und wohnungspolitischen Gesichtspunkten von großer Wichtigkeit ist. Die unvermindert hohe Akzeptanz des Wohnungseigentums am Immobilienmarkt und der Umstand, daß Wohnungseigentumsgemeinschaften in deutlich geringerem Umfang durch gerichtliche Auseinandersetzungen gekennzeichnet sind, als ihnen dies lange Zeit nachgesagt wurde, rechtfertigen daher aus Sicht der Bundesregierung die Annahme, daß in der näheren Zukunft erfolgende gesetzgeberische Eingriffe sich weitgehend auf die Regelung eher „technischer" Aspekte beschränken sollten, ohne aber in die bewährte Grundkonzeption des Gesetzes einzugreifen.

Bei der Beantwortung der unter *A* bzw. unter *C* 11 bis *C* 14 aufgeführten Fragen hat die Bundesregierung das ihr derzeit zur Verfügung stehende statistische Material erschöpft; eine Komplettierung des erwünschten Zahlenmaterials ließe sich nur durch neue Erhebungen bzw. Forschungsprojekte erreichen, die aber zur Zeit – gerade auch aus Sicht der hierbei zu beteiligenden Länderverwaltungen – mangels hinreichender Kapazitäten nicht leistbar und finanziell kaum darstellbar sind.

Im einzelnen nimmt die Bundesregierung zu den Fragen wie folgt Stellung:

A. Allgemeine Grundlagen

1. Wie hat sich das Raumeigentum nach dem WEG in Deutschland seit 1989 bis heute entwickelt,

   a) in den alten Bundesländern,

   b) in den neuen Bundesländern,

   in absoluten Zahlen, getrennt nach Wohnungs- bzw. Teileigentum?

Die Entwicklung des Wohnungseigentums läßt sich anhand der Ergebnisse der Volkszählung/Gebäude- und Wohnungszählung 1989, der Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993 und der jährlichen Bautätigkeitsstatistik darstellen.

a) Im früheren Bundesgebiet hat die Zahl der Eigentumswohnungen von Juni 1987 bis September 1993

von 1,826 Millionen um 618 400 auf 2,444 Millionen zugenommen.

b) In den neuen Bundesländern wurden zum Stichtag 30. September 1993 rd. 15 900 Eigentumswohnungen ermittelt.

Teileigentumseinheiten sind in diesen Zahlen nicht enthalten; statistisches Material liegt der Bundesregierung hierzu auch nicht vor.

2. Wie hat sich im gleichen Zeitraum der Anteil von Wohnungseigentum am Wohnungsbestand und am Wohnungsneubau entwickelt,

   a) in den alten Bundesländern,

   b) in den neuen Bundesländern?

a) In den alten Bundesländern betrug der Anteil der Eigentumswohnungen am Gesamtbestand der bewohnten Wohnungen im Jahre 1987 7,2 % und im Jahre 1993 9,2 %.

   Der Anteil der Eigentumswohnungen an dem jährlichen Zugang der neuerrichteten Wohnungen ist von 18,4 % im Jahre 1987 auf 32,0 % im Jahre 1994 angestiegen.

b) In den neuen Bundesländern war der Anteil der Eigentumswohnungen am Bestand der bewohnten Wohnungen zum Zeitpunkt der Wohnungsstichprobe im Jahre 1993 mit 0,25 % noch nahe Null.

   Ein deutlicher Anstieg ist aber auch hier zu erkennen. In der Bautätigkeitsstatistik, die erst ab 1993 brauchbare Ergebnisse für die neuen Bundesländer liefert, hat der Anteil der Eigentumswohnungen an den neuerrichteten Wohnungen von 15,5 % im Jahre 1993 auf 24,3 % im Jahre 1994 zugenommen.

3. a) Wie viele Wohnungen wurden seit Inkrafttreten des Gesetzes vom 22. März 1991 gemäß § 3 Abs. 3 WEG umgewandelt,

   b) wie viele dieser Wohnungen wurden seitdem tatsächlich veräußert,

   c) wie viele dieser Wohnungen wurden durch die bisherigen Mieter erworben,

   d) wie verteilen sich die Zahlen unter den Buchstaben a und b auf die einzelnen neuen Bundesländer,

   e) ergeben sich signifikante Schwerpunkte?

Die statistischen Angaben zu den Teilfragen a bis d stammen aus unterschiedlichen Quellen und sind daher untereinander nicht vergleichbar.

a) Der Bundesregierung liegen keine umfassenden Informationen darüber vor, wie viele Wohnungen nach Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) durch Artikel 11 des Gesetzes zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen (Hemmnisbeseitigungsgesetz) vom 22. März 1991 umgewandelt worden sind. Die Änderung des WEG betrifft den neu eingeführten Absatz 3 in § 3 und besagt, daß in den neuen Bundesländern die Abgeschlossenheit von Wohnungen oder sonstigen Räumen, die vor dem 3. Oktober 1990 bauordnungsrechtlich genehmigt worden sind, nicht dadurch ausgeschlossen wird, daß die Wohntrennwände und Wohntrenndecken und die entsprechenden Wände und Decken nicht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechen, die im Zeitpunkt der Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 WEG gelten. Nach einem Beschluß des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes vom 30. Juni 1992 (GmS – OGB 1/91 = BGHZ 119, 42 ff.) ist die bis dahin strengere Praxis in den alten Ländern bei der Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen aufgegeben worden. Der Leitsatz des Beschlusses lautet:

   Wohnungen und sonstige Räume in bestehenden Gebäuden können auch dann i. S. von § 3 Abs. 2 Satz 1 WEG in sich abgeschlossen sein, wenn die Trennwände und die Trenndecken nicht den Anforderungen entsprechen, die das Bauordnungsrecht des jeweiligen Bundeslandes aufstellt.

   Danach gelten im gesamten Bundesgebiet die gleichen Voraussetzungen bei der Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen.

   Nach den Ergebnissen der 1 %-Gebäude- und -Wohnungsstichprobe vom 30. September 1993 gab es zu diesem Stichtag in den neuen Ländern 15 900 Eigentumswohnungen. Davon waren rd. 64 % vom Eigentümer selbst bewohnt, während die restlichen 36 % vermietet waren.

Zu den Teilfragen b bis d

Die nachfolgenden Angaben über den Verkauf von Wohnungen stützen sich auf folgende Quellen:

- Meldungen der Länder über geförderte Wohnungsverkäufe an Mieter aus Bundes- und Landesmitteln,
- Erhebungen des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW) bei den Mitgliedsunternehmen sowie auf die
- Statistik der Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH (TLG).

In den Jahren 1991 bis 1994 wurden 40 050 Wohnungen unter Inanspruchnahme von Erwerberzuschüssen, die der Bund den Ländern zur Verfügung gestellt hatte, an ostdeutsche Mieterhaushalte veräußert.

Darüber hinaus haben die Länder Sachsen und Thüringen mit landeseigenen Programmen den Wohneigentumserwerb durch Mieter gefördert. In Sachsen wurden über das Bundesprogramm hinaus in den Jahren 1992 bis 1994 4 330 Wohnungskäufe durch Mieter gefördert. In Thüringen wurde 1994 in 2 277 Fällen der Erwerb von Wohnungen durch Mieter aus Landesmitteln unterstützt.

Die Zahl der tatsächlich an Mieter veräußerten Wohnungen dürfte allerdings höher sein, da nur die mit öffentlichen Mitteln geförderten Verkäufe statistisch erfaßt wurden.

Insbesondere zur Unterstützung der Umsetzung der Privatisierungsverpflichtung aus dem Altschuldenhilfe-Gesetz stellte der Bund auch 1995 Mittel in Höhe von 50 Mio. DM für den Erwerb von Wohnungen durch den Mieter bereit. Mit diesem Betrag wurden die Mittel aus den jeweiligen Landesprogrammen zur Förderung der Mieterprivatisierung aufgestockt und nochmals über 17 000 Verkäufe von Wohnungen an Mieter gefördert. In den Jahren 1991 bis 1995 wurden damit mit Finanzhilfen des Bundes rd. 57 200 Wohnungskäufe durch Mieter gefördert.

Hinzu kommen knapp 4 400 Anteilserwerbe an neugegründeten, eigentumsorientierten Genossenschaften, die 1995 gemäß der Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und neuen Ländern erstmals förderfähig waren. Die am 1. Januar 1996 in Kraft getretene Neuegelung der steuerlichen Wohneigentumsförderung sieht in § 17 des Eigenheimzulagengesetzes ebenfalls erstmalig die Fördermöglichkeit des Erwerbs von Anteilen an neugegründeten Genossenschaften mit eigentumsorientiert ausgestalteter Satzung vor. Bei der Befragung, die der Gesamtverband der GdW jährlich bei seinen Mitgliedsunternehmen durchführt, gaben die beteiligten kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften an, daß sie in dem Zeitraum vom 3. Oktober 1990 bis 31. Dezember 1994 rd. 74 000 Wohnungen veräußerten. Von den über 69 000 Veräußerungen in den Jahren 1991 bis 1994 entfielen rd. 35 % auf Verkäufe an Mieter.

Die Wohnungsverkäufe durch Mitgliedsunternehmen des GdW, differenziert nach Verkäufen an Mieter und Dritte in den Jahren 1991 bis 1994, verteilen sich nach GdW-Angaben wie folgt auf die einzelnen neuen Bundesländer:

Land	an Mieter	an Dritte
Berlin-Ost	52	10 174
Brandenburg	1 611	1 758
Mecklenburg-Vorpommern	4 516	7 271
Sachsen	8 542	14 540
Sachsen-Anhalt	5 364	6 044
Thüringen	4 112	5 128
insgesamt	24 197	44 915

Von dem von der TLG zu verwertenden Bestand von knapp 142 000 Wohnungen wurden bis zum 31. Dezember 1995 insgesamt 70 895 Wohnungen verwertet. Unter den abgeschlossenen Verwertungen befanden sich 42 600 ehemalige Werkswohnungen. Seit 1994 ist es möglich, die jährlichen Verkäufe der Werkswohnungen auszuweisen. Die nachstehende Tabelle informiert über die Verkäufe differenziert nach Bundesländern.

Verwertete Werkswohnungen nach Bundesland

	1991–1993	1994	1995	Summe
Brandenburg	1 570	3 700	3 200	8 470
Mecklenburg-Vorpommern	330	1 040	680	2 050
Sachsen-Anhalt	2 320	7 000	9 470	18 790
Sachsen	1 700	3 390	3 300	8 390
Thüringen	2 720	1 180	1 000	4 900
Werkswohnungen gesamt	8 640	16 310	17 650	42 600

Diese Verkäufe verteilen sich wie folgt auf Mieter und sonstige Käufer:

Käufer	Anzahl
Mieter oder Angehörige der Mieter	23 326
davon an Mietgenossenschaften	(8 293)
Kommunen	2 448
Dritte	16 826
Summe	42 600

e) Schwerpunkte sind insofern auszumachen, als in den Ländern, in denen der Verkauf von Wohnungen an Mieter zusätzlich aus Landesmitteln unterstützt worden ist, relativ betrachtet, ein größerer Teil von Wohnungen an Mieter veräußert worden ist.

4. Konnte in den neuen Bundesländern Interesse am Dauerwohnrecht nach §§ 31 ff. WEG geweckt werden, und wie hat sich dieses Institut gegebenenfalls dort durchgesetzt?

Der Bundesregierung ist nicht bekannt, in welchem Umfang von dem Institut des Dauerwohnrechts in den neuen Ländern Gebrauch gemacht worden ist.

B. *Bedarf an einer Weiterentwicklung des Instituts Wohnungseigentum*

5. Welche Problemfälle sind beim Wohnungseigentum und hinsichtlich der Gemeinschaften nach dem WEG erkennbar geworden?

1. Im Zuge der bald 45jährigen Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes ist naturgemäß eine Vielzahl von Problemfällen hinsichtlich des Wohnungseigentums bzw. der Gemeinschaften nach dem Wohnungseigentumsgesetz erkennbar geworden. Der folgende Überblick gilt insbesondere solchen Fragestellungen, die die im Verlaufe der letzten etwa 20 Jahre zutage getretenen praktischen Probleme widerspiegeln und die zu einem nicht geringen Teil bereits Gegenstand der seit 1976 verschiedentlich unternommenen Reformversuche gewesen sind. Die Aufzählung nimmt – ohne jede Bewertung – vor allem diejenigen Punkte auf, die wiederholt in Fachkreisen bzw. im einschlägigen Schrifttum erörtert wurden.

Vor diesem Hintergrund sind zu nennen:

a) Aus dem Bereich des materiellen Rechts:

aa) Gründung von Wohnungseigentumsgemeinschaften

— Die in der Praxis zu konstatierende Schwerfälligkeit der Verwaltung von Anlagen mit mehreren hundert oder gar über tausend Wohnungen wie auch die bei Gemeinschaften solcher Dimensionen zwangsläufig stark geschwächte Bedeutung eines einzelnen Eigentümerstimmrechts gab zu Überlegungen Anlaß, die Gemeinschaftsgröße auf eine bestimmte Zahl von Wohneinheiten bzw. Miteigentumsanteilen zu beschränken.

— Im Zuge der Auflockerung des bauordnungsrechtlichen Genehmigungserfordernisses in vielen Bundesländern ist diskutiert worden, die Bauaufsichtsbehörden künftig auch nicht mehr mit der Prüfung der Abgeschlossenheit von Sondereigentum i. S. von § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i. V. mit § 3 Abs. 2 WEG zu betrauen, sondern die diesbezügliche Zuständigkeit auf andere Institutionen wie z. B. die Grundbuchämter, unabhängige Sachverständige oder Gemeindeverwaltungen zu verlagern.

Hingegen hat das Problem der im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum zu beobachtenden wohnungspolitisch bedingten Zweckentfremdung der Abgeschlossenheitsbescheinigung – zumindest aus wohnungseigentumsrechtlicher Sicht – zwischenzeitlich seine Erledigung gefunden: Der Gemeinsame Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes hat durch Beschluß vom 30. Juni 1992 entschieden, daß die Abgeschlossenheitsprüfung losgelöst von bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten durchzuführen ist.

— Vereinzelt ist über eine gesetzliche Regelung bestimmter „Gründungsmängel", wie z. B. der Inkongruenz von Teilungserklärung und Aufteilungsplan oder des Abweichens der Bauausführung vom Aufteilungsplan, diskutiert worden.

bb) Erwerb, Veräußerung und Belastung des Wohnungseigentums

— Vor dem Hintergrund, daß die Gemeinschaftsordnung nicht selten für die Veräußerung von Wohnungseigentum ein Zustimmungserfordernis gemäß § 12 Abs. 1 WEG vorsieht, ist verschiedentlich erwogen worden, von Gesetzes wegen die Möglichkeit zu eröffnen, die Versagung einer solchen Zustimmung durch einen – u. U. qualifizierten – Mehrheitsbeschluß der Eigentümerversammlung zu „überspielen", um die mit dem Zustimmungserfordernis verbundene Einschränkung des Eigentumsrechts des einzelnen Wohnungseigentümers in angemessener Weise zu begrenzen.

— Die früher bestehende Rechtsunsicherheit in der Frage, inwieweit bei einer Vorratsteilung gemäß § 8 WEG ein in der Teilungserklärung vorgesehenes Zustimmungserfordernis (§ 12 WEG) bei der Erstveräußerung einer Wohneinheit zum Tragen kommt, ist mit der durch das Gesetz zur Heilung des Erwerbs von Wohnungseigentum vom 3. Januar 1994 (BGBl. I S. 66) eingeführten Bestimmung des § 61 WEG beseitigt worden.

cc) Gemeinschaftsverhältnis

— Einerseits zur erleichterten Überwindung von „Querulantentum", andererseits jedoch gerade aus der praktischen Erkenntnis heraus, daß Gemeinschaftsordnungen nicht selten durch den gemäß § 8 WEG teilenden alleinigen Grundstückseigentümer bzw. Bauträger erstmals geschaffen und damit den nachfolgenden Wohnungseigentümern gleichsam aufgezwungen werden, ist wiederholt einer dahin gehenden Gesetzesänderung das Wort geredet worden, die Abänderung von Gemeinschaftsordnungen nicht nur durch (allstimmige) Vereinbarungen, sondern auch durch – ggf. qualifizierte – Mehrheitsbeschlüsse zuzulassen. Die Vorstellungen reichten hierbei von einer gegenständlich unbeschränkten Abänderungsmöglichkeit bis hin zu einer gesetzlichen Aufzählung beschlußzugänglicher Regelungsgegenstände. In diesen Zusammenhang gehören auch Fragen zu dem Verfahren, das bei der Fassung derartiger Beschlüsse einzuhalten wäre, sowie zur eventuellen Grundbuchfähigkeit dieser Beschlüsse.

— § 15 Abs. 1 WEG sieht vor, daß das Recht des einzelnen Eigentümers, mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben zu verfahren (§ 13 Abs. 1 WEG), durch eine Vereinbarung der Eigentümer oder – in der Praxis besonders bedeutsam – durch Vorratsteilung des Alleineigentümers (§ 8 WEG) eingeschränkt werden kann. Derartige Regelungen können beispielsweise Vermietungsbeschränkungen oder ein Verbot bestimmter gewerblicher Nutzungen enthalten; sie können auch vorsehen, daß bestimmte Nutzungsarten von der Zustimmung Dritter abhängig gemacht werden. Verschiedentlich ist erwogen worden, derartige Nutzungsbeschränkungen nur eingeschränkt zuzulassen, um dem einzelnen Wohnungsinhaber die

Rechtsstellung eines Eigentümers soweit wie möglich zu erhalten.

— Das von der Rechtsprechung entwickelte bzw. ausgeformte Institut des „Sondernutzungsrechts" wäre, vor allem unter dem Gesichtspunkt der mit seiner Grundbucheintragung gemäß § 5 Abs. 4, § 10 Abs. 2 WEG verbundenen Rechtsfolgen, möglicherweise einer ausdrücklichen gesetzlichen Regelung zugänglich.

— Die in § 16 WEG geregelte Beteiligung der Wohnungseigentümer an Nutzungen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums hat, insbesondere unter den nachfolgend wiedergegebenen Gesichtspunkten, die Praxis wiederholt mit Problemen konfrontiert.

  — In engem Zusammenhang mit dem bereits erwähnten Problem der Abänderung der Gemeinschaftsordnung wird in Rechtsprechung und Fachliteratur die Frage behandelt, in welcher Weise man die in § 16 Abs. 2 WEG vorgegebene und von der jeweiligen Anteilsgröße abhängig gemachte Verteilung der Lasten und Kosten innerhalb der Gemeinschaft abbedingen kann.

  — § 16 Abs. 5 WEG sieht vor, daß die Kosten eines gerichtlichen Verfahrens nicht zu den – umlagefähigen – Verwaltungskosten gehören; Ziel der Regelung ist es zu verhindern, daß Wohnungseigentümer untereinander Streitigkeiten auf Kosten der Gemeinschaft austragen. Vereinzelt ist jedoch angeregt worden, eine ausdrückliche Ausnahme für den Fall zu machen, daß die überwältigende Mehrheit der Eigentümer ein grundlegendes Interesse an der Betreibung des Verfahrens hat, wie insbesondere im Fall der Geltendmachung rückständiger Hausgelder gegenüber einzelnen Eigentümern; insoweit ist eine Behandlung der Verfahrens- als Verwaltungskosten vorgeschlagen worden.

  — Zum „Dauerbrenner" in der Rechtsprechung haben sich die mit der Einstandspflicht des Wohnungseigentumserwerbers für das Hausgeld verbundenen Fragen entwickelt. Auch die von der obergerichtlichen Rechtsprechung entwickelten Institute der „faktischen Eigentümergemeinschaft" bzw. des „werdenden Wohnungseigentümers" sind – einschließlich ihrer Bedeutung für Fragen des Stimmrechts und des Beteiligtenstatus im WEG-Verfahren – in diesem Kontext zu sehen. Ihren Grund hat die hier nach wie vor nicht vollständig beseitigte Rechtsunsicherheit darin, daß das Gesetz auf den Fall des Eigentumsüberganges insoweit nicht ausdrücklich eingeht.

— Nachgedacht worden ist auch wiederholt über einen gesetzlichen Ausschluß der Möglichkeit zur rechtsgeschäftlichen Erweiterung der in § 18 Abs. 1 WEG aufgeführten Gründe für eine Entziehung des Wohnungseigentums, um so zu einer Stärkung und Sicherung der Rechtstellung des einzelnen Eigentümers zu gelangen. Zugleich ist angeregt worden, die in § 18 Abs. 3 Satz 3 WEG enthaltenen Verschärfungen der diesbezüglichen Beschlußfassung für unabdingbar zu erklären.

— Die – wenigstens analoge – Anwendung der §§ 877, 876 BGB auf Vereinbarungen, die den Inhalt des Sondereigentums bestimmen, ist als problematisch empfunden worden; hinderlich kann das Drittzustimmungserfordernis insbesondere bei Änderungen der Gemeinschaftsordnung sein, weil (grundsätzlich) die Zustimmung der Inhaber der an den einzelnen Wohnungseinheiten bestehenden dinglichen (insbesondere: Grundpfand-)Rechten erforderlich ist, wenn derartige Vereinbarungen – vor allem durch ihre Eintragung in das Grundbuch gemäß § 10 Abs. 2 WEG – auf den Inhalt des Sondereigentums einwirken.

dd) Selbstverwaltung der Wohnungseigentümer

— Diskussionen entzündeten sich in der Vergangenheit auch daran, daß das Gesetz zur rechtlichen Behandlung bestimmter Gegenstände, die nicht zum Sondereigentum gehören, unmittelbar aber auch nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum gezählt werden können, nicht ausdrücklich Stellung nimmt. Im Zusammenhang mit den Fragen des Ausschlusses von Auseinandersetzungsansprüchen (§ 11 WEG) bzw. des Schicksals der den einzelnen Eigentümern an solchen Gegenständen zustehenden Berechtigungen bei einem Übergang des Wohnungseigentums wurden und werden in der Fachliteratur konzeptionell weitreichende Diskussionen hierüber geführt, die sich mit den Schlagworten „Verwaltungsvermögen" bzw. „gemeinschaftliche Gelder" in Verbindung bringen lassen.

— Nachdem nicht wenige Wohneigentumsanlagen mittlerweile „in die Jahre" gekommen sind, ist gerade in der letzten Zeit ein gewachsenes Konfliktpotential erkennbar geworden, das aus jeweils von

Teilen der Gemeinschaft angestrebten – der Sanierung oder auch der Wohnwertverbesserung dienenden – baulichen Maßnahmen resultiert. Dabei geht es schwerpunktmäßig um die Frage, inwieweit sog. modernisierende Instandsetzungen bzw. Energieeinsparungsmaßnahmen noch als „ordnungsgemäße Verwaltung" i. S. von § 21 WEG aufgefaßt und daher Mehrheitsbeschlüssen zugänglich gemacht werden können. Weitergehend hat sich die Rechtsprechung zudem wiederholt der Frage ausgesetzt gesehen, inwieweit das für über diesen Rahmen hinausgehende bauliche Veränderungen gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG geltende Einstimmigkeitsprinzip als durchbrochen betrachtet werden kann; neben der bereits angesprochenen Problematik der Abänderung von Gemeinschaftsordnungen wird gerade in diesem Punkt die Richtungsdiskussion um die Funktionalität des Wohnungseigentums einerseits und seine Ausgestaltung als „echtes" Eigentum i. S. von § 903 BGB andererseits geführt.

— Es ist beklagt worden, daß das Gesetz einer rechtsmißbräuchlichen Majorisierung innerhalb der Eigentümergemeinschaft zuviel Spielraum eröffnet. Gedacht wird hierbei häufig an ein Übergewicht, das sich der Bauträger mittels der von ihm erstellten Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung (§ 8 WEG) hinsichtlich der Stimmrechtsverteilung verschafft; bekannt geworden sind beispielsweise Fälle, in denen sich der Bauträger zu diesem Zweck das Teileigentum an einer Vielzahl von Garagenstellplätzen vorbehielt, die – ebenso wie die Wohneinheiten – mit jeweils einer Stimme verbunden waren und die sodann an die Wohnungserwerber vermietet wurden. Denkbar ist des weiteren die Zuordnung eines unverhältnismäßig großen Stimmrechtsanteils zu einer bestimmten Einheit oder ein zum Schaden der übrigen Eigentümer geltend gemachter Einfluß eines Mehrheitseigentümers (z. B. des Bauträgers) auf die Auswahl der Person des Verwalters. Vor allem die folgenden Vermeidungskonzepte wurden hierzu erörtert:

  — generelle oder für bestimmte Regelungsgegenstände (z. B. Verwalterbestellung) geltende prozentuale Stimmrechtsbegrenzungen,

  — Ausschluß bestimmter Personen (z. B. des Verwalters) von der Abstimmung über bestimmte Regelungsgegenstände (über die jetzige, in § 25 Abs. 5 WEG enthaltene Bestimmung hinaus),

  — Verankerung eines Individualanspruchs auf eine neue Stimmrechtsvereinbarung.

— Mit der gewachsenen Sanierungsbedürftigkeit zahlreicher Wohnanlagen hängt die Idee zusammen, die gesetzliche Verpflichtung zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG) unabdingbar zu gestalten.

— § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG sieht eine Duldungspflicht jedes einzelnen Miteigentümers für den Fall der Herstellung einer Fernsprech- oder Rundfunkanlage bzw. eines Energieversorgungsanschlusses vor; hier ist über eine ausdrückliche Erstreckung des Anwendungsbereichs der Vorschrift auf Fernsehempfangsanlagen bzw. Breitbandkabel nachgedacht worden.

— Auch eine Verpflichtung der Gemeinschafter zur Mithilfe bei der Fertigstellung steckengebliebener Bauvorhaben ist vereinzelt thematisiert worden.

— Zur Erleichterung der Willensbildung innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft ist an die Erleichterung schriftlicher Beschlußfassung (§ 3 Abs. 4 WEG), die Verlängerung der Frist zur Einberufung der Eigentümerversammlung (§ 24 Abs. 4 Satz 2 WEG) sowie an den Wegfall des Beschlußfähigkeitsquorums (§ 25 Abs. 3 WEG) gedacht worden.

— Um Deckungslücken zu vermeiden, soweit es Eigentümergemeinschaften versäumen, rechtzeitig über den Wirtschaftsplan für die nächste Rechnungsperiode zu beschließen, ist angeregt worden, eine Verpflichtung der Eigentümer zur Fortentrichtung der für den vom Wirtschaftsplan betroffenen abgelaufenen Zeitraum bestimmten Vorschüsse im Gesetz zu verankern.

ee) Verwalter/Verwaltungsbeirat

— Auf die von der Bundesregierung eingesetzte Expertenkommission Wohnungspolitik geht die Anregung zurück, über die Entwicklung eines Anforderungsprofils oder sogar einer gesetzlich geregelten Ausbildung für Wohnungseigentumsverwalter nachzudenken, da für die Verwaltung sehr großer Anlagen nicht unerhebliche Kenntnisse bzw. Fähigkeiten erforderlich sind.

— Um den Nachweis der Verwaltereigenschaft für die Rechtspraxis zu erleichtern,

ist darüber nachgedacht worden, die Person des jeweiligen Verwalters der Eintragung in das Grundbuch zugänglich zu machen.

— Weiterhin ist zur Vereinheitlichung der Verwaltungspraxis vorgeschlagen worden, in das Gesetz Vorgaben für die Gestaltung der Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 3 WEG) einzustellen.

— Zur Erleichterung der Wahrnehmung von Verwalterbefugnissen ist erörtert worden,

  — die Empfangsvollmacht des Verwalters (§ 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG) auf solche Zustellungen auszudehnen, die nur an einzelne Eigentümer gerichtet sind, soweit diese an bestimmten WEG-Verfahren beteiligt sind,

  — das in § 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG vorgesehene besondere Ermächtigungserfordernis für die Geltendmachung bestimmter Ansprüche zu streichen, soweit jenes die in der Praxis wünschenswerte beschleunigte Beitreibung behindert; gedacht ist hierbei insbesondere an Wohnungseigentümer, die mit ihren Hausgeldbeiträgen in Verzug geraten.

— Auf der anderen Seite hat die Praxis zur Kenntnis genommen, daß Verwalter versucht sein können, ihre recht umfangreichen Befugnisse zu mißbrauchen. Vereinzelt findet sich daher der Vorschlag, die von der Rechtsprechung entwikkelten Grundsätze zu einer in der Person des Verwalters eintretenden Interessenkollision in die gesetzliche Regelung seiner Zustellungsvertretung (§ 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG) einzuarbeiten.

— Zum effektiveren Schutz des Gemeinschaftsvermögens tritt man vielfach dafür ein, den Verwalter gesetzlich dazu anzuhalten, die Gelder der Gemeinschaft nicht nur vom eigenen Vermögen, sondern auch demjenigen Dritter gesondert zu verwahren (§ 27 Abs. 4 WEG).

— Auch findet sich die Forderung, § 28 Abs. 4 WEG dahin zu ergänzen, daß mit Beendigung eines Verwalteramtes auch ohne entsprechenden Mehrheitsbeschluß eine Rechnungslegung zu erfolgen hat, wie dies von der Rechtsprechung bislang – allerdings unter Heranziehung der für den Verwaltervertrag einschlägigen §§ 675, 666 BGB – bereits angenommen wird.

— Zur Steigerung der Transparenz der Willensbildung finden sich Überlegungen, den Verwalter ausdrücklich zur Übersendung des Versammlungsprotokolls zu verpflichten, dies mit entsprechender Konsequenz für den Beginn der Beschlußanfechtungsfrist des § 23 Abs. 4 WEG.

— Zumindest für Anlagen mit einer näher zu bestimmenden Mindestzahl von Wohneinheiten wird über die zwingende Verpflichtung zur Bestellung eines Verwaltungsbeirates nachgedacht, um so die Selbstverwaltung der Gemeinschaft effizienter gestalten zu können. In diesen Zusammenhang fügen sich auch Rufe nach einer Stärkung der Stellung des Verwaltungsbeirates ein, insbesondere bestimmte Kontrollbefugnisse gegenüber dem Verwalter betreffend, aber auch hinsichtlich der Außenbeziehungen der Gemeinschaft (gesetzliche Vollmacht bzw. Prozeßstandschaft), wie dies im Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik (Drucksache 13/159 S. 345) anklingt.

— Um sich die Sachkompetenz Außenstehender zunutze machen zu können und weil Wohnungseigentümer als Mitglied des Verwaltungsbeirates mit der Unterstützung bzw. Kontrolle des hauptberuflichen Verwalters mangels entsprechender Erfahrung und Kenntnisse überfordert sein können, wird vereinzelt erwogen, entgegen der jetzigen Regelung in § 29 Abs. 1 WEG auch Nichteigentümer zu Beiräten wählen zu können; nach geltendem Recht setzt dies eine entsprechende, von dieser Vorschrift abweichende Vereinbarung aller Eigentümer voraus.

b) Außerhalb des materiellen Rechts:

Unter dem Gesichtspunkt der Vereinfachung bzw. der Beschleunigung wird eine Vielzahl verfahrensrechtlicher Änderungsmöglichkeiten erörtert, die im folgenden nur schlagwortartig beleuchtet werden können. Es sind dies

aa) aus dem Bereich des Erkenntnisverfahrensrechts

  — Konzentrationsermächtigung, betreffend die Zuständigkeit der Amtsgerichte für Wohnungseigentumsverfahren erster Instanz,

  — Anpassung des Beschwerdewertes an jegliche Veränderung der Berufungssumme in Verfahren der streitigen Zivilgerichtsbarkeit,

  — Verkürzung des Instanzenzuges, insbesondere durch die Streichung des Rechtsbehelfs der sofortigen weiteren Beschwerde unter gleichzeitiger Ein-

führung eines Rechtsentscheidverfahrens analog § 541 ZPO,

— Verbindlichkeit einer Abgabe von Verfahren aus der freiwilligen Gerichtsbarkeit an die streitige Gerichtsbarkeit (§ 46 WEG),

— Überweisung der Geltendmachung von Hausgeldansprüchen in das Verfahren nach der Zivilprozeßordnung, alternativ: weitere (§ 46a WEG) Anpassung der Vorschriften des WEG an die Verfahrensregelungen der streitigen Gerichtsbarkeit für Zahlungsklagen (Fristsetzungen für Verfahrenshandlungen bzw. Präklusion; Versäumnis- und Anerkenntnisentscheidungen, vorläufige Vollstreckbarkeit)

— Beteiligtenfähigkeit auch eines aus der Eigentümergemeinschaft ausgeschiedenen Wohnungseigentümers bzw. Verfolgung von Hausgeldansprüchen gegen ausgeschiedene Wohnungseigentümer im WEG-Verfahren,

— grundsätzliche Verpflichtung zur Tragung der Gerichtskosten bzw. zur Erstattung der gegnerischen außergerichtlichen Kosten für die unterliegende Partei im WEG-Verfahren (im Unterschied zu dem jetzigen § 47 Satz 1 bzw. 2 WEG),

— Erstattung der dem Gegner entstandenen außergerichtlichen Kosten bei Rücknahme eines Antrags gemäß § 43 WEG bzw. einer sofortigen oder sofortigen weiteren Beschwerde gemäß § 45 WEG,

— Schaffung spezieller Kriterien für Geschäftswertfestsetzungen bzw. Einführung von Regelstreitwerten im WEG-Verfahren;

bb) aus dem Bereich des Grundbuchverfahrenrechts

— Einführung eines allein dem gemeinschaftlichen Grundstück geltenden Grundbuchblattes („Stammgrundbuch"),

— Verpflichtung des Grundbuchamtes zur Unterrichtung des Verwalters über die Veräußerung von Wohnungseigentum;

cc) aus dem Bereich des Vollstreckungsrechts

— Ersetzung des Verfahrens der freiwilligen Versteigerung gemäß den §§ 53 bis 58 WEG durch eine Verweisung auf das Zwangsversteigerungsgesetz,

— Angleichung des Verfahrens an einzelne Regelungen des ZVG wie z. B. Verkehrswertfestsetzung durch den Notar (nebst Ablösung des Einheitswertmaßstabes, wie er z. B. zum Ausdruck kommt in § 18 Abs. 2 Nr. 2, § 57 Abs. 3 WEG), Einführung einer von Amts wegen zu beachtenden 5/10-Grenze entsprechend § 85a Abs. 1 ZVG,

— Entziehungsurteil im Sinne der §§ 18, 19 WEG als Räumungstitel nicht nur zugunsten eines Erstehers (gl. § 19 Abs. 1 Satz 2 WEG), sondern auch der übrigen Wohnungseigentümer,

— Verankerung eines beschränkten Vorrechts für Hausgeldforderungen im Falle der Zwangsversteigerung eines Wohnungseigentums in § 10 ZVG;

dd) sonstiges:

— ausdrückliche gesetzliche Gestattung der Verwendung einer Gemeinschaftskurzbezeichnung im Rechtsverkehr,

— Änderung des Schornsteinfegergesetzes, insbesondere betreffend eine ausschließliche Gebührenpflichtigkeit des einzelnen Wohnungseigentümers bei Maßnahmen des Bezirksschornsteinfegers an dessen Sondereigentum,

— wortlauttechnische Korrekturen, insbesondere in

— § 36 Abs. 2 WEG (Wegfall der Mieterschutzvorschriften),

— § 53 Abs. 2 Satz 3, § 55 Abs. 2 Nr. 4, § 57 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 WEG (Wegfall der GeboteVO),

— § 3 Abs. 3 WEG (Streichung der durch den Beschluß des Gemeinsamen Senats der obersten Gerichtshöfe des Bundes vom 30. Juni 1992 gegenstandslos gewordenen – allerdings ohnehin bis zum 31. Dezember 1996 befristeten – Regelung).

2. Nicht alle der vorstehend ausschnittsweise angesprochenen Probleme sind über die Jahre hinweg mit gleichbleibender Intensität diskutiert worden. Während manche von ihnen aufgrund veränderter tatsächlicher Voraussetzungen aus Sicht der Praxis „entschärft" wurden, ist es in anderen Punkten Rechtsprechung und Rechtslehre gelungen, Lösungen aufzuzeigen oder doch Ansätze hierzu zu entwickeln.

Bezüglich solcher Fragen schließlich, die überhaupt erst in jüngerer Zeit aufgeworfen wurden, wird zunächst eine aufmerksame Begleitung des sachlichen Austausches innerhalb der Fachöffentlichkeit bzw. unter den Interessenverbänden vonnöten sein.

Im Lichte des im Hinblick auf eine Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahre 1989 von seiten des Bundesministeriums der Justiz vorgelegten „Diskussionsentwurfs" sowie der hierzu eingegangenen Stellungnahmen hält die Bundesregierung derzeit zunächst die folgenden – in der

Großen Anfrage gezielt angesprochenen – Einzelprobleme für besonders erörterungswürdig:

a) Abänderbarkeit der Gemeinschaftsordnung durch Mehrheitsbeschluß (vgl. hierzu die Antwort zu – insbesondere – Frage *B* 6 a),

b) Einstandspflicht des Wohnungseigentumserwerbers für Hausgeldbeiträge (vgl. hierzu die Antwort zu Frage *B* 9 c),

c) Willensbildung innerhalb der Eigentümergemeinschaft im Hinblick auf bauliche Maßnahmen (vgl. hierzu die Antwort zu Frage *B* 6 a),

d) rechtliche Behandlung des „Verwaltungsvermögens" bzw. der „gemeinschaftlichen Gelder" (vgl. die Antwort zu Frage *B* 9 a bzw. *B* 9 b),

e) Unausschließbarkeit der Rückstellungsbildung (vgl. die Antwort zu Frage *B* 7).

Über diese in der Anfrage explizit angesprochenen Problemkreise hinaus widmet die Bundesregierung auch den folgenden Punkten ihre besondere Aufmerksamkeit:

f) Verwaltungstechnische Erleichterungen

aa) Der Umstand, daß bei größeren Gemeinschaften die Vorbereitung und Durchführung einer Eigentümerversammlung (§ 24 WEG) vergleichsweise viel Aufwand und Zeit erfordert, andererseits aber gerade bei größeren Gemeinschaften häufig auch nicht die für eine schriftliche Beschlußfassung nach geltendem Recht erforderliche Einstimmigkeit (§ 23 Abs. 3 WEG) zu erzielen sein wird, gab den Anlaß zur Aufnahme einer Regelung, die eine Beschlußfassung im „Umlaufverfahren" grundsätzlich auch bei – qualifizierter – Stimmenmehrheit aller Eigentümer vorsah, nicht erst in den Diskussionsentwurf des Bundesministeriums der Justiz im Jahre 1989, sondern bereits in den Gesetzesentwurf des Bundesrates vom 17. Dezember 1976 (Bundestagsdrucksache 8/161) und denjenigen der Bundesregierung vom 28. Dezember 1978 (Bundestagsdrucksache 8/2444), dort jeweils § 23 Abs. 3 WEG neuer Fassung. Das Bayerische Oberste Landesgericht (BayObLGZ 1980, 331, 337 f.) und mit ihm die mittlerweile wohl ganz herrschende Meinung gehen zudem davon aus, daß § 23 Abs. 3 WEG in seiner jetzigen Fassung nicht abdingbar ist, was eine Erleichterung der schriftlichen Beschlußfassung nach Maßgabe einer entsprechenden Vereinbarung ausschließt. Gerade die vom Bayerischen Obersten Landesgericht (a. a. O.) angestellten Erwägungen sind im Rahmen der Prüfung, ob an der Absicht einer Gesetzesänderung festzuhalten ist, mitzuberücksichtigen. Insbesondere wird dabei der Zweck der Eigentümerversammlung als der vom Gesetz zur Verfügung gestellten Regelform der gemeinschaftlichen Willensbildung zu beachten sein: Wenn die Angehörigen der überstimmten Minderheit wenigstens zuvor die Möglichkeit hatten, ihren Bedenken im Rahmen eines Meinungsaustausches Gehör zu verschaffen, werden sie nicht so schnell den Eindruck haben, übergangen worden zu sein, wie dies der Fall sein könnte, wenn sie sich auf die schlichte Zustimmung oder Ablehnung eines Beschlußantrages beschränken mußten. Schon das Gefühl jedoch, übergangen worden zu sein, kann maßgebliche Triebfeder für eine Beschlußanfechtung sein, die wiederum zu einer – vermeidbaren – Belastung der Gerichte führt. Überdies wäre eine Vorschrift, wie sie die genannten Entwürfe vorsahen, auch in regelungstechnischer Hinsicht nicht unproblematisch; dies gilt beispielsweise für die Frage des erforderlichen Quorums, in Sonderheit im Falle einer Kollision mit diesbezüglichen Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung, darüber hinaus aber auch für die Frage nach dem Zeitpunkt, in welchem ein derartiger Beschluß als zustande gekommen zu betrachten ist, mit den entsprechenden Folgeproblemen für die in § 23 Abs. 4 WEG normierte Anfechtungsfrist.

Nach alledem wird sorgfältig zu prüfen sein, ob an der Idee einer Änderung von § 23 Abs. 3 WEG insoweit festzuhalten ist.

bb) Weniger problematisch erscheint demgegenüber eine Verlängerung der in § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG geregelten Mindestfrist für die Einberufung einer Eigentümerversammlung. Angesichts der Tatsache, daß viele Eigentümer ihre Wohnung nicht selbst nutzen und daher nicht schnell erreichbar sind, sowie, daß es, anders als zur Zeit des Inkrafttretens dieser Vorschrift im Jahre 1951, heutzutage üblich ist, mehrere Wochen lang urlaubsbedingt abwesend zu sein, erscheint die jetzige Frist von einer Woche nicht mehr zeitgemäß. Ob die Verlängerung wie in § 24 Abs. 4 Satz 2 des Diskussionsentwurfes 1989 nur behutsam (zwei Wochen) oder wie im Regierungsentwurf aus dem Jahre 1978 deutlicher (ein Monat) ausfallen sollte, muß eingehenderen Überlegungen, u. a. auch im Zusammenhang mit einem eventuellen Wegfall des in § 25 Abs. 3 und 4 WEG geregelten Beschlußfähigkeitsquorums (hierzu nachstehend cc), überantwortet bleiben.

cc) Zu denjenigen – für sich betrachtet kaum umstrittenen – verwaltungstechnischen Erleichterungen, zu deren Durchsetzung es aufgrund des Scheiterns der unterschiedlichen Reformvorhaben nicht gekommen ist, zählt auch die Streichung des in

§ 25 Abs. 3 WEG vorgesehenen Beschlußfähigkeitsquorums; nach dieser Vorschrift müssen die in der Versammlung erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten. Der mit dieser Regelung bezweckte Schutz der Gemeinschaft gegen Minderheitsbeschlüsse ist ohnehin angesichts der Möglichkeit der Einberufung einer zweiten – dann ohne Rücksicht auf die vertretenen Anteile beschlußfähigen – Versammlung (§ 25 Abs. 4 WEG) nur beschränkt. Zudem lädt das geltende Recht zu Manipulationen ein, da das Beschlußfähigkeitserfordernis grundsätzlich für jeden einzelnen Beschlußantrag gesondert zu prüfen ist (anteils- bzw. stimmrechtsstarke Miteigentümer verlassen vor der Abstimmung die Versammlung). Um den Aufwand, der regelmäßig mit der Einberufung einer weiteren Versammlung verbunden ist, zu begrenzen, hat sich die Praxis in der Vergangenheit häufig mittels des rechtlich umstrittenen Instituts der „Eventualeinberufung" zu behelfen versucht. Dieser unbefriedigenden Situation Herr zu werden, war bereits ein Anliegen des Entwurfs des Bundesrates 1976 bzw. des Entwurfs der Bundesregierung 1978 (dort jeweils § 25 Abs. 3); auch der aus dem Jahre 1989 stammende Diskussionsentwurf des Bundesministeriums der Justiz (§ 25 Abs. 4) sah die Streichung des Quorums vor. Zwar wurden diese Änderungsvorschläge von der Praxis ganz überwiegend begrüßt. Vereinzelt wurde jedoch darauf hingewiesen, daß durch den im Verlaufe einer Eigentümerversammlung in der Praxis regelmäßig zu beobachtenden Teilnehmerschwund am Ende einer solchen Versammlung über einzelne Anträge mit unter Umständen minimaler Beteiligung abgestimmt werden könnte. Demgemäß wurde angeregt, das Quorum nicht gänzlich wegfallen zu lassen, sondern es herabzusetzen. Auch dieser Einwand wird im Rahmen eines neuerlichen Novellierungsvorhabens zu berücksichtigen sein.

dd) Seit längerem diskutiert wird auch die Frage, ob man das in § 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG vorgesehene gesonderte Ermächtigungserfordernis für die Geltendmachung von Eigentümeransprüchen durch den Verwalter streichen solle. Diese Einschränkung der gesetzlichen Vertretungsmacht des Verwalters bezweckt den Schutz der Interessen der Gesamtheit der Wohnungseigentümer; die Gemeinschaft selbst soll entscheiden, ob der Anspruch geltend gemacht wird (BGHZ 106, 222, 227). Andererseits führt das Erfordernis einer vorherigen Beschlußfassung nicht selten zu Verzögerungen, die dem Interesse der Eigentümer an einer effektiven Beitreibung entgegenstehen. § 27 Abs. 2 Nr. 5 betrifft nicht nur Ansprüche, die dem Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gegen Dritte zustehen, wie beispielsweise solche aus dem Bauträgervertrag wegen Mängeln des gemeinschaftlichen Eigentums, aus Werkvertrag oder Vermietung. Ebenso erfaßt sind vielmehr auch Ansprüche aus dem Gemeinschaftsverhältnis, die sich gegen einen der Wohnungseigentümer richten, insbesondere solche auf Zahlung des sog. Hausgeldes. Gerade hier spüren die Wohnungseigentümer den Zahlungsrückstand eines der ihren dann besonders schmerzlich, wenn sie – zumindest zwischenzeitlich – den ausgefallenen Betrag selbst zuschießen müssen, um z. B. den Erfolg einer kostenaufwendigen und durch Sonderumlagebeschluß geregelten Baumaßnahme sicherzustellen. Ist der Bauträger selbst Schuldner der Hausgeldbeiträge, ist zudem nach geltendem Recht die Gefahr nicht ausschließbar, daß der (häufig noch von ihm bestellte) Verwalter die Beschlußfassung über seine Ermächtigung hinauszögert, um dem Bauträger so zumindest zeitliche Vorteile auf Kosten der Gemeinschaft zu verschaffen.

Um diesen Gefahren zu begegnen, sah bereits § 27 Abs. 2 Nr. 5 des Diskussionsentwurfs aus dem Jahre 1989 die Streichung des Ermächtigungserfordernisses vor, soweit es um die Entrichtung von Beiträgen zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums geht. Nachdem vorübergehend aufgekommene Zweifel an der Zulässigkeit der Geltendmachung entsprechender Forderungen durch den Verwalter vor dem Hintergrund des Rechtsberatungsmißbrauchsgesetzes (KG, „Neue Juristische Wochenschrift" [NJW] 1991, 1304; „Wohnungseigentum" [WE] 1992, 112) durch eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 6. Mai 1993 (BGH, NJW 1993, 1924 = „Wohnungswirtschaft und Mietrecht" [WuM] 1993, 431 f.) überwunden worden sein dürften, wird erneut in eine Prüfung einzutreten sein, ob das unzweifelhaft vorhandene Bedürfnis nach einer beschleunigten Hausgeldbeitreibung die zumindest teilweise Streichung des Ermächtigungserfordernisses rechtfertigt, oder ob dies mit der ratio der jetzigen gesetzlichen Regelung vielleicht doch nicht in Einklang zu bringen ist. In anderem Zusammenhang hat der Bundesgerichtshof (BGHZ 111, 148, 152) ausgeführt, die Mehrheit der Wohnungseigentümer könnte unter Umständen beachtliche Gründe haben, von einer Rechtsverfolgung abzusehen. Zu nennen seien Situationen, in denen gegenüber dem Schuldner „billige Rücksichtnahme" geübt werden solle, sowie solche, in denen schwebende Verfahren über die Wirksamkeit von Wirtschaftsplänen abgewartet wer-

den bzw. ein unkoordiniertes Vorgehen, das die Verwaltung erschweren könne, bewußt vermieden werden solle. Die Abwägung aller Umstände, die, vom Standpunkt ordnungsgemäßer Verwaltung aus gesehen, für oder gegen eine Rechtsverfolgung sprechen, sei gerade Sache der Wohnungseigentümergemeinschaft, weil die Wahrnehmung des Anspruchs ihrer Verwaltungszuständigkeit unterliege.

Sollte die Abwägung der vorgenannten sowie aller weiteren Umstände zu dem Ergebnis führen, daß eine entsprechende Gesetzesänderung begrüßenswert erscheint, wäre des weiteren eine von mehreren Landesjustizverwaltungen in die Diskussion eingeführte Anregung zu beachten, im Rahmen einer solchen Gesetzesänderung die Verfahrens- bzw. Prozeßstandschaft des Verwalters für die Wohnungseigentümer ausdrücklich zu normieren sowie den Wegfall des Ermächtigungserfordernlsses auch auf derartige Konstellationen zu erstrecken.

g) Sonderung der gemeinschaftlichen Gelder

§ 27 Abs. 4 Satz 1 WEG verpflichtet den Verwalter, Gelder der Wohnungseigentümer von seinem Vermögen gesondert zu halten. Zweck der Bestimmung ist es insbesondere, das Verwaltungsvermögen dem Zugriff der Privatgläubiger des Verwalters zu entziehen. Auch trägt diese Regelung dem Umstand Rechnung, daß eine deutliche Trennung der gemeinschaftlichen Gelder von anderen Vermögensmassen die Abrechnung erleichtert, der Übersichtlichkeit dient und man Manipulationen hierdurch erschwert. Zur Vervollständigung des damit bewirkten Schutzes des Gemeinschaftsvermögens sahen nicht nur der Diskussionsentwurf 1989, sondern bereits die Gesetzesinitiativen der 8. Legislaturperiode vor, die Sonderungspflicht des Verwalters auch auf das Vermögen Dritter zu erstrecken sowie diese gesetzlichen Vorgaben unabdingbar zu stellen. Gedacht war hierbei insbesondere an die Gelder, die der Verwalter im Rahmen von Verwaltungstätigkeiten für andere Eigentümergemeinschaften einzieht; denkbar ist aber z. B. auch, daß der Verwalter über seine Tätigkeit für die Gemeinschaft hinaus auch besondere Interessen einzelner Eigentümer wahrnimmt, beispielsweise in ihrem Auftrag den Mietzins für nicht selbst genutzte Eigentumswohnungen entgegennimmt.

Dieser weitgehend unumstritten gebliebene Neuregelungsvorschlag dürfte im Rahmen neuerlicher Novellierungsüberlegungen Berücksichtigung finden.

h) Vereinfachung und Straffung des Erkenntnisverfahrens

(Vgl. die Antworten zu den Fragen *B* 15a bis 15c).

i) Kurzbezeichnung der „Eigentümergemeinschaft" im Rechtsverkehr

Insbesondere bei Wohnungseigentumsanlagen mit mehreren hundert Einheiten stellt sich in der Praxis die Frage nach der Verwendung einer Gemeinschaftskurzbezeichnung statt der Anführung aller Eigentümer. Die – hierzu nicht ganz einheitliche – Rechtsprechung hat sich dieser Frage in der Vergangenheit unter verschiedenen Gesichtspunkten gewidmet. Der Bundesgerichtshof (NJW 1977, 1686f.) hat ausgeführt, die Bezeichnung „Wohnungseigentumsgemeinschaft F-Straße 24, vertreten durch die Hausverwaltungsfirma F, vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter, diese durch den Geschäftsführer, M. 23, C-Straße 2" zur Kennzeichnung der hiermit tatsächlich gemeinten Gesamtheit der Eigentümer, die in der hier postalisch bezeichneten Gemeinschaft miteinander verbunden waren, trage dem Erfordernis des § 253 Abs. 2 Nr. 1 ZPO Rechnung, wenn anhand einer der Klage- bzw. Antragsschrift beigegebenen Liste die Identität dieser Eigentümer mit Sicherheit für jeden Dritten ermittelbar sei. Auf diese Entscheidung abhebend hat das Bayerische Oberste Landesgericht („Neue Juristische Wochenschrift – Rechtsprechungsreport" [NJW-RR] 1986, 564f.) ausgeführt, die Verwendung einer (Gläubiger-)Sammelbezeichnung im Vollstreckungstitel mache die Zwangsvollstreckung dann nicht unzulässig, wenn sich die einzelnen Gläubiger, welche den Titel tatsächlich erstritten hätten, ermitteln ließen – insbesondere durch Beibringung einer diesbezüglichen Liste –, wenn die titulierte Forderung eine solche sei, die auf eine an die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich zu erbringende Leistung gerichtet sei und der Verwalter die Wohnungseigentümer bei der Vollstreckung vertrete. Auf eine eigene frühere Entscheidung (BayObLGZ 1984, 239ff.) Bezug nehmend, hat das Gericht eine Ausnahme für Fälle gemacht, in denen die Vollstreckung durch Eintragung einer Zwangshypothek in das Grundbuch erfolgen solle. Im Grundbuch nämlich müsse, da dieses den im Immobiliarsachenrecht höchst wichtigen Erfordernissen von Klarheit und Bestimmtheit Rechnung zu tragen habe, die Person des Gläubigers derart konkret bezeichnet werden, daß sie für die am Rechtsverkehr Beteiligten zweifelsfrei erkennbar sei. Das Gericht hat hierzu auf § 1115 Abs. 1 BGB einerseits sowie auf § 15 Abs. 1a der Grundbuchverfügung andererseits abgestellt und ausgeführt, da die Wohnungseigentümergemeinschaft keine juristische Person sei, stehe die Zwangshypothek denjenigen Eigentümern zu, die den zugrundeliegenden Titel erstritten hätten, soweit sie ihrerseits – insbesondere aufgrund einer bereits im Erkenntnisverfahren beigefügten Liste – zweifelsfrei identifizierbar seien. Angesichts des Umstandes, daß es zu einem Wechsel im Bestand der Eigentümergemeinschaft kommen könne, reiche die Eintragung der Sammelbezeichnung in das Grundbuch, dessen

Inhalt auch für sehr lange Zeiträume bedeutsam sein könne, nicht aus. Auch die Bezugnahme auf eine dem Vollstreckungstitel beigefügte Liste reiche nicht aus, da eine solche Verweisung nicht dieselbe Gewähr für Klarheit und Bestimmtheit der Gläubigerbezeichnung bietet wie die Angabe im Eintragungsvermerk selbst. Die hieraus der Grundbuchpraxis erwachsenden Erschwernisse, d.h. die Notwendigkeit der Eintragung von u.U. mehreren hundert Gläubigern, seien durch die Erwägung gerechtfertigt, daß anderenfalls spätere Änderungen bzw. Löschungen kaum noch erfolgen könnten. Es sei nämlich zu bedenken, daß diesen alle diejenigen Personen zuzustimmen hätten, die in dem dann maßgebenden Zeitpunkt (Mit-)Inhaber der Zwangshypothek seien. Dies seien aber nicht die jeweiligen Eigentümer einer Wohnungseigentümergemeinschaft, da nicht von einem automatischen Übergang der Forderungsmitberechtigung auf den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers ausgegangen werden könne. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sei im Grundsatz eine Gemeinschaft nach Bruchteilen, nicht Gemeinschaft zur gesamten Hand. Ein Rechtsübergang kraft „Anwachsung" trete demgemäß bei der Veräußerung eines Miteigentumsanteils nicht ein.

Gerade die letztgenannten Ausführungen machen deutlich, daß das Problem der Verwendung von Sammelbezeichnungen – zumindest teilweise – nicht losgelöst werden kann von schwierigen Fragen des materiellen Rechts (vgl. etwa auch die der Problematik des § 47 GBO bei der Eintragung von Zwangshypotheken zugunsten von Wohnungseigentümern geltenden Entscheidungen des Kammergerichts – „Rechtspfleger" [RPfl] 1985, 435f. – einerseits und des Landgerichts Heidelberg – „Baden-Württembergische Notarzeitung" [BWNotZ] 1985, 125f. – andererseits). Vielmehr tritt an dieser Stelle bereits die Bedeutung des Meinungsstreits um die konzeptionelle Einordnung bzw. die Rechtsnatur der Eigentümergemeinschaft und des „Verwaltungsvermögens" zutage, der seit langem zwischen der Rechtsprechung und – vor allem – Weitnauer (Weitnauer, „Wohnungseigentumsgesetz", 8. Auflage [1995], Rn. 38f., 57f. vor § 1 sowie Rn. 9ff. zu § 1; speziell zur Zwangshypothek: Rn. 19 zu § 10 [Lüke]) auf der einen sowie insbesondere Bärmann (vgl. beispielsweise Bärmann/Pick/Merle [zit.: B/P/M], „Wohnungseigentumsgesetz", 6. Auflage [1987], Einleitung Rn. 651f. [Bärmann] sowie Rn. 39f. zu § 1 [Pick]) auf der anderen Seite ausgetragen wird. Der Zusammenhang zwischen dem rechtlichen Schicksal der jedem Wohnungseigentümer zustehenden Anteile an den Gegenständen des Gemeinschaftsvermögens und der Zulassung von Sammelbezeichnungen für die Gemeinschaft insbesondere im Grundbuchverkehr ist bereits in der Begründung des Diskussionsentwurfs 1989 zu den dortigen § 6a Abs. 3, § 16 Abs. 8, § 43 Abs. 6 und § 45 Abs. 3 Satz 2 zum Ausdruck gebracht worden (vgl. Begründung S. 22f., 40, 61, 69f.).

Nach Ansicht der Bundesregierung muß die Frage, ob den unzweifelhaft erkennbaren praktischen Bedürfnissen nach einer Vereinfachung des Umgangs mit der Eigentümergemeinschaft im Rechtsverkehr mittels einer Gesetzesänderung abgeholfen werden kann, sorgfältig geprüft werden; hierbei wird zu beachten sein, daß im Interesse eines höchstmöglichen Grades an konzeptioneller Schlüssigkeit und damit auch im Interesse der Rechtssicherheit diese Prüfung nicht losgelöst von den übrigen hier aufgeworfenen – und sehr weitreichenden – Fragen erfolgen kann. Zudem wird die weitere Entwicklung der Rechtsprechung zu verfolgen sein; möglicherweise werden die Gerichte im Lichte der in der Fachliteratur geübten Kritik (vgl. insbesondere Weitnauer-Lüke, Rn. 19 zu § 10 sowie Bärmann, „Deutsche Notarzeitung" [DNotZ] 1985, 395ff.) in der Frage der Grundbuchfähigkeit von Sammelbezeichnungen noch zu anderen Ergebnissen gelangen (vgl. im übrigen die Antwort zu Frage *B* 9a bzw. 9b).

6. Haben sich insbesondere in folgenden gegensätzlichen Interessenlagen Entwicklungen herausgestellt, die gegebenenfalls der Lösung durch den Gesetzgeber bedürfen:

   a) Einstimmigkeits- gegenüber Mehrheitsprinzip bei der Änderung von Vereinbarungen oder bei baulichen Veränderungen,

Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Systematik ist das Einstimmigkeitserfordernis bezüglich der Änderung von Vereinbarungen einerseits und der Herbeiführung bestimmter baulicher Maßnahmen andererseits jeweils gesondert zu beurteilen.

1. Jede nachträgliche Änderung von Vereinbarungen, die in ihrer die Beziehungen der Wohnungseigentümer zueinander gestaltenden Gesamtheit auch unter der Sammelbezeichnung „Gemeinschaftsordnung" firmieren, bedarf grundsätzlich wiederum einer Vereinbarung. Dieses Prinzip, das auf der Erwägung beruht, daß das „Statut" der Wohnungseigentümergemeinschaft für einen Erwerber regelmäßig eine derart wichtige Bedeutung hat, daß er sich auf ihr weiteres Bestehen soll verlassen können, führt in der Praxis nicht selten zu Schwerfälligkeiten; sinnvoll erscheinende Änderungen werden durch einzelne Eigentümer blokkiert, ohne daß hierfür immer einleuchtende Gründe angeführt werden können. Recht häufig ist Ausgangspunkt von Streitigkeiten die Verteilung der Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie der Kosten seiner Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und seines gemeinschaftlichen Gebrauchs (vgl. Antwort zu Frage *B* 6b); auch Fragen der Stimmrechtsverteilung werden berührt. Einen anderen Schwerpunkt stellen Gebrauchsregelungen i.S. des § 15 WEG dar. Konflikte

können beispielsweise dann entstehen, wenn die konkrete Nutzungsbestimmung von Teileigentumsräumen im nachhinein verändert oder zuvor begründete sog. Sondernutzungsrechte inhaltlich geändert, aufgehoben oder übertragen werden sollen.

Die Rechtsprechung hat auf der Grundlage des geltenden Rechts verschiedene Abhilfemöglichkeiten entwickelt. Zum einen erkennt sie „Öffnungsklauseln" (auch: „Änderungsvorbehalte") an, Regelungen in der Gemeinschaftsordnung, die deren nachträgliche Abänderung durch einen (häufig qualifizierten) Mehrheitsbeschluß gestatten; die auf einer solchen Klausel beruhenden „veinbarungsersetzenden" Mehrheitsbeschlüsse werden von der Rechtsprechung für zulässig erachtet, sofern für sie ein sachlicher Grund existiert und einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden (BGHZ 95, 137, 140; BayObLG, NJW-RR 1990, 978f.). Ob diese Voraussetzungen im Einzelfall vorgelegen haben, stellt das Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit nach Anfechtung des die Gemeinschaftsordnung abändernden Mehrheitsbeschlusses fest.

Des weiteren und unabhängig vom Vorhandensein einer Öffnungsklausel ist in der Rechtsprechung anerkannt, daß ein Wohnungseigentümer im Verhältnis zu jedem der übrigen Teilhaber der Gemeinschaft dann einen (Individual-)Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung hat, wenn außergewöhnliche Umstände ein Festhalten an einer bestimmten Regelung als grob unbillig erscheinen lassen. Die Versagung der Zustimmung zur Änderung verstößt in solchen Fällen gegen Treu und Glauben, § 242 BGB; allerdings legt die Rechtsprechung für die Annahme des Vorliegens grober Unbilligkeit einen strengen Maßstab an, da anderenfalls nicht nur eine Aushöhlung des Grundsatzes drohte, daß einmal Vereinbartes bindet. Auch die für die Funktionsfähigkeit jeder Wohnungseigentümergemeinschaft dringend erforderliche Rechtssicherheit, so in jüngerer Zeit das OLG Köln (Entscheidung vom 13. Februar 1995, veröffentlicht in NJW-RR 1995, 973f.), wäre nicht mehr gewährleistet, wenn jede vorschnelle Änderung getroffener Vereinbarungen aus Billigkeitsgründen hingenommen würde. – Die verfahrensrechtliche Initiative geht bei der Geltendmachung derartiger Individualansprüche von demjenigen Eigentümer aus, der eine ursprünglich getroffene Vereinbarung nicht länger hinzunehmen bereit ist; er hat einen entsprechenden Verpflichtungsantrag gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG an das Amtsgericht zu richten.

Eine weitere Möglichkeit, das zum Teil als unbefriedigend empfundene Einstimmigkeitsprinzip dann zu überwinden, wenn die Gemeinschaftsordnung keine Öffnungsklausel enthält, hat die Rechtsprechung durch die mittlerweile wohl gefestigte Anerkennung sog. „Pseudo-Vereinbarungen" (auch: „Zitter-Beschlüsse") geschaffen. Danach macht die fehlende Regelungszuständigkeit der Eigentümerversammlung eine im Wege des Mehrheitsbeschlusses erfolgte Änderung der Gemeinschaftsordnung nicht nichtig, sondern lediglich anfechtbar. Wird der Beschluß nicht innerhalb der nach § 23 Abs. 4 WEG maßgeblichen Monatsfrist angefochten und damit bestandskräftig, so soll er die ursprüngliche Vereinbarung genauso abzuändern vermögen wie eine nachträgliche Änderungsvereinbarung (so in jüngerer Zeit BGH, Beschluß vom 16. September 1994, veröffentlicht in „Wohnungseigentum" – WE – 1995, 183f.). Eine Grenze findet die Anerkennung solcher Pseudo-Vereinbarungen nach bisheriger Rechtsprechung allerdings dann, wenn sie gegen die guten Sitten oder zwingendes Gesetzesrecht verstoßen oder in den dinglichen Kernbereich des Wohnungseigentums eingreifen bzw. – insbesondere bei Gebrauchsregelungen – die „Grundordnung der Gemeinschaft" berühren.

Angesichts dieses oben dargestellten, nicht unbeträchtlichen Instrumentariums, mittels dessen bereits nach geltendem Recht vom Einstimmigkeitserfordernis abgewichen werden kann, stellt sich die Frage, ob an Überlegungen, das Mehrheitsprinzip zur Änderung der Gemeinschaftsordnung (zur Problematik baulicher Maßnahmen vgl. nachstehende Nummer 2) ausdrücklich im Gesetz zu verankern, tatsächlich festzuhalten ist. Im Einstimmigkeitserfordernis bei der Schaffung bzw. Änderung grundlegender und wesentlicher Regelungen für das gemeinschaftliche Zusammenleben verwirklicht sich immerhin die individuelle Eigentümerposition jedes der Gemeinschaftsangehörigen. Es gewinnt seine Rechtfertigung zudem durch den Schutz, den das Vertrauen eines jeden Erwerbers auf den Fortbestand der Gemeinschaftsordnung genießt. Nachdem die Gesetzesinitiativen der 8. Legislaturperiode des Deutschen Bundestages gerade mit Blick auf ihre diesbezüglichen Regelungsvorschläge auf erhebliche Kritik gestoßen waren, hat der Diskussionsentwurf des Bundesministeriums der Justiz aus dem Jahre 1989 von einer vergleichbaren Vorschrift bewußt abgesehen (vgl. Begründung S. 4ff.). Allerdings hat die von der Bundesregierung eingesetzte Expertenkommission Wohnungspolitik (Seite 345) vorgeschlagen, als Satz 3 des § 10 Abs. 1 WEG eine Regelung aufzunehmen, durch die die Verankerung von Öffnungsklauseln in der Gemeinschaftsordnung nach Maßgabe der von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze gesetzlich anerkannt wird. Des weiteren soll danach die Möglichkeit von Mehrheitsentscheidungen generell für die Vornahme solcher Rechtsgeschäfte eingeführt werden, die sachenrechtliche Rechtsänderungen am Gemeinschaftseigentum zum Gegenstand haben (z. B. Grundabtretungen zum Zweck des Straßenbaus oder zur Durchführung von Grenzbereinigungen zum Nachbargrundstück). Inwieweit es allerdings tatsächlich wünschenswert ist, dingliche Rechtsänderungen allein infolge eines Mehrheitsbeschlusses herbeiführen zu können, wird äußerst sorgfältig zu prüfen sein. Auch eine gesetzliche Verlautbarung der durch die Rechtsprechung entwickelten Grundsätze bringt erfahrungsgemäß nicht nur Vorteile mit sich; nicht selten ist es gerade die Normierung unbestimmter

Rechtsbegriffe, die zum (gerichtlichen) Streit einlädt.

2. Das gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG geltende Einstimmigkeitsprinzip für bauliche Veränderungen greift nur, soweit es sich um eine auf Dauer angelegte Veränderung der Substanz des Gemeinschaftseigentums handelt, die weder der erstmaligen Herstellung des vorgesehenen oder eines sonst ordnungsgemäßen Zustandes noch Zwecken der ordnungsgemäßen Instandhaltung oder Instandsetzung dient. Vielmehr folgt die Willensbildung zu Maßnahmen der Instandhaltung bzw. Instandsetzung gemäß § 21 Abs. 3, 5 Nr. 2 WEG dem Mehrheitsprinzip. Das mit dem Einstimmigkeitserfordernis in der Praxis verbundene Problem, wünschenswert erscheinende bauliche Maßnahmen nicht gegen den Widerstand einzelner durchsetzen zu können, ist zu einem Teil bereits dadurch entschärft worden, daß die Rechtsprechung in den letzten Jahren zunehmend den Begriff der ordnungsgemäßen Instandhaltung bzw. Instandsetzung spürbar ausgedehnt hat. Über die Wiederherstellung des mangelfreien Zustandes hinaus werden einzelne bauliche Maßnahmen nunmehr bereits dann dem Mehrheitsprinzip unterworfen, wenn sie eine wirtschaftlich sinnvolle und technisch bessere, modernere Lösung darstellen. Die zu erneuernden vorhandenen Einrichtungen müssen nicht unbedingt bereits schadhaft geworden sein; ausreichend ist, daß angesichts ihres Alters mit ihrem jederzeit möglichen Ausfall gerechnet werden muß (OLG Celle, „Wohnungswirtschaft und Mietrecht" [WuM] 1993, 89, 90 zu Umrüstung einer Öl-Zentralheizung auf Erdgasbefeuerung). Über das Kriterium des aktuellen Standards finden dabei nicht nur wirtschaftliche, sondern zunehmend auch ökologische Aspekte Berücksichtigung. Wiederholt sind so in der Rechtsprechung Maßnahmen, die der Wärmedämmung (OLG Oldenburg, WE 1988, 175 ff.) bzw. der Umstellung auf eine wirtschaftlichere und umweltverträglichere Energieversorgung (OLG Celle a. a. O.; KG, WuM 1993, 427, 429) dienen, noch als solche der „modernisierenden" Instandsetzung und damit als beschlußzugänglich beurteilt worden. Als eine der Einstimmigkeit bedürfende, weil über den derzeit üblichen Standard hinausgehende Maßnahme wird dagegen überwiegend der Ersatz einer funktionsfähigen Gemeinschaftsantenne durch einen Anschluß an Breitbandkabel bewertet. Möglicherweise beginnt sich in dieser Frage jedoch wegen der immer größere Kreise ziehenden Verkabelung von Haushalten eine Wende in der Rechtsprechung abzuzeichnen (vgl. OLG Köln, WuM 1996, 109 f.; KG, WE 1992, 109 f.). Auch die Anbringung einer Parabolantenne an Gegenständen des gemeinschaftlichen Eigentums (z. B. an konstruktiven Balkonteilen) stellt wegen der mit diesem Vorgang regelmäßig verbundenen Beeinträchtigung des optischen Gesamteindrucks der Anlage grundsätzlich eine dem Einstimmigkeitserfordernis unterworfene bauliche Veränderung dar (OLG Celle, NJW-RR 1994, 977, 978; OLG Düsseldorf, WuM 1994, 162 ff.; zur Bedeutung individueller Informationsbedürfnisse vgl. Antwort zu Frage *B* 10 a). Auch mittelbar der Wassereinsparung dienende Maßnahmen, wie insbesondere der Einbau von Meßinstrumenten zur Ermittlung des Kaltwasserverbrauches, bedürfen nach geltendem Recht der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer (hierzu noch nachstehend). Gerade in der Frage der Abgrenzung der Anwendungsbereiche von § 21 WEG einerseits und § 22 WEG andererseits scheint die Rechtsprechung derzeit noch im Fluß zu sein.

Mehr noch als in der Frage der Änderung einer Gemeinschaftsordnung läßt sich das für bauliche Veränderungen i. S. des § 22 WEG geltende Einstimmigkeitsprinzip auf die gesetzgeberische Erwägung zurückführen, daß der Erwerber von Wohnungseigentum in seinem Vertrauen auf den äußeren Bestand der Eigentumsanlage geschützt werden muß. Der Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums, der Grundlage für die Erwerbsentscheidung des einzelnen Wohnungseigentümers gewesen ist, kann durch bauliche Veränderungen wesentlich umgestaltet werden. § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG bietet hier durch das Einstimmigkeitsprinzip den erforderlichen Schutz, auf den man nicht ohne weiteres wird verzichten können. Es dürfte demgegenüber hinzunehmen sein, wenn im Einzelfall durchaus sinnvolle bauliche Maßnahmen am Widerstand einzelner scheitern. Immerhin nämlich haben die sich für eine bauliche Veränderung einsetzenden Wohnungseigentümer sich mit dem Erwerb ihres Wohnungseigentums zunächst sehenden Auges für die Gemeinschaftsanlage in ihrer bestehenden Form ausgesprochen. Daß gesetzgeberischerseits in diesen sensiblen Bereich nur mit größter Vorsicht eingegriffen werden kann, läßt sich auch vor dem Hintergrund rechtfertigen, daß das geltende Recht durchaus im gebotenen Rahmen sachgerechte Abwägungsprozesse zuläßt. So ist zum einen die Abdingbarkeit von § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG und damit die Zulässigkeit einer Regelung in der Gemeinschaftsordnung anerkannt worden, wonach künftig auch im Wege des Mehrheitsbeschlusses bauliche Veränderungen herbeigeführt werden können; analog zu den in der Rechtsprechung herausgearbeiteten Grundsätzen zur „Öffnungsklausel" (vgl. Nummer 1) wird die Gültigkeit einer hierauf fußenden Mehrheitsentscheidung davon abhängig gemacht, daß für die konkrete bauliche Maßnahme sachliche Gründe vorliegen und andere Wohnungseigentümer durch sie nicht unbillig benachteiligt werden (BayObLG, NJW-RR 1990, 209 ff. zur Errichtung eines Wintergartens). Tatsächlich sind im einschlägigen Schrifttum und den Handbüchern für Notare in aller Regel Muster für eine insoweit von § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG abweichende Gestaltung der Teilungserklärung enthalten. Überdies gilt das Einstimmigkeitserfordernis schon nach dem Wortlaut des Gesetzes nicht ausnahmslos. Vielmehr ist nach § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG die Zustimmung eines Wohnungseigentümers dann nicht erforderlich, wenn die konkrete bauliche Veränderung für ihn keinen Nachteil mit sich bringt, der über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht. Wenngleich unter einem Nachteil

in diesem Sinne schon jede nicht ganz unbedeutende Beeinträchtigung zu verstehen ist, insbesondere auch eine nachteilige Veränderung des ästhetischen Gesamteindrucks der Anlage, so hat die Rechtsprechung doch andererseits wiederholt dem (benachteiligten) Wohnungseigentümer die Berufung auf sein Vetorecht abgesprochen, wenn diese sich bei einer Gesamtabwägung aller Umstände als rechtsmißbräuchlich darstellte. So hat das Bayerische Oberste Landesgericht (BayObLGZ 1989, 465 ff.) einen Mehrheitsbeschluß über den Anschluß aller Wohnungen einer Anlage an das Breitbandkabel der Post gegen den Widerstand einzelner Eigentümer für wirksam erachtet, da letztere weder die Programme empfangen noch an den Kosten beteiligt werden sollten. Den damit eröffneten Weg zu einer Gesamtabwägung der berührten Interessen im Rahmen der Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 WEG hatte bereits das OLG Köln mit einer Entscheidung aus dem Jahre 1985 (OLGZ 1986, 19, 20 ff.) beschritten. Im zugrundeliegenden Falle ging es um Sanierungsmaßnahmen für Dachschichten, deren Durchführung allen Eigentümern künftig den Gebrauch des zuvor angelegten Dachgartens unmöglich gemacht hätte. Das OLG Köln führte aus, im Einzelfall könne ein Wohnungseigentümer „... sei es über den Wortlaut des § 14 WEG in dessen erweiternden Auslegung hinaus oder gemäß § 242 BGB verpflichtet sein (...), Nachteile hinzunehmen, wenn sie gegenüber den Vorteilen der beschlossenen baulichen Veränderung völlig in den Hintergrund treten, wenn also bei Abwägung der beiderseitigen Interessen bei vernünftiger Betrachtung der Sachlage die Schutzwürdigkeit des anfechtenden Wohnungseigentümers mit Rücksicht auf das Gesamtwohl zurücktreten muß". Schließlich sind in der Rechtsprechung auch Mehrheitsbeschlüsse über bauliche Veränderungen i. S. des § 22 WEG selbst dann anerkannt worden, wenn es an einer Grundlage hierfür in der Gemeinschaftsordnung fehlt, soweit diese Beschlüsse unangefochten blieben und damit bestandskräftig wurden (BayObLG, NJW-RR 1993, 85 f.; WE 1989, 53 ff.).

Es wird zu prüfen sein, ob eine Gesetzesänderung – etwa im Sinne des im Regierungsentwurf aus dem Jahre 1978 vorgesehenen § 29 a Abs. 2 Nr. 3, demzufolge die Wohnungseigentümer mit qualifizierter Mehrheit bauliche Veränderungen und Aufwendungen sollten beschließen dürfen, soweit diese der „Modernisierung der Wohnanlage oder einer vergleichbaren Anpassung an veränderte Umstände" dienten und die Kosten hierfür nicht „unvertretbar" seien – angezeigt ist. Anlaß zu diesbezüglichen Zweifeln geben allerdings nicht nur der Gedanke des Schutzes des in den Bestand des Wohnungseigentums gesetzten Vertrauens eines Erwerbers, sondern auch die von der Rechtsprechung bereits für das geltende Recht aufgezeigten Wege einer im Einzelfall sachgerechten Überwindung des Einstimmigkeitserfordernisses des § 22 Abs. 1 WEG. Zu bedenken ist dabei auch, daß Vorschriften, die sich als Ausgestaltung des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB) darstellen und daher mit unbestimmten Rechtsbegriffen operieren, nicht selten eher Streitlust wecken als zur Befriedung beitragen, ohne andererseits der Rechtsprechung wirklich weiterführende gesetzliche Vorgaben an die Hand zu geben.

Spezielle Fragen wirft das Problem des Einbaus von Kaltwasseruhren in sämtliche Einheiten einer Eigentumswohnanlage auf. Zu bedenken ist zunächst, daß sich das Interesse der Allgemeinheit an einem sparsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen auf den gesamten Wohnungsbestand erstreckt und nicht etwa lediglich auf das Wohnungseigentum, das zudem noch einen vergleichsweise kleinen Anteil hieran ausmacht (vgl. Antwort zu Frage *A* 2). Einen Anlaß, in die wirtschaftliche Freiheit bzw. die Privatautonomie gerade des Raumeigentümers stärker einzugreifen als z. B. in die von Gebäudeeigentümern, vermag die Bundesregierung grundsätzlich nicht zu erkennen. Andererseits ist das Wohnungseigentum selbstverständlich jeder gesetzlichen Regelung unterworfen, die für den Wohnungsbestand im allgemeinen gilt. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, daß die Bauordnungen von mittlerweile 13 Bundesländern den Einbau von Kaltwasserzählern bei der Neuerrichtung von Gebäuden vorschreiben. Darüber hinaus sehen die Bauordnungen verschiedener Länder auch eine Einbaupflicht für Altbauten vor, wenn und soweit aus anderem Anlaß Wasserinstallationen erneuert oder wesentlich geändert werden (z. B. Hessen, Schleswig-Holstein) oder vorhandene bauliche Anlagen wesentlich geändert werden, beispielsweise im Rahmen einer Sanierung oder umfassenden Modernisierung (§ 83 Abs. 3 der Hamburgischen Bauordnung). Zudem sieht § 39 Abs. 3 der Hamburgischen Bauordnung, eingefügt durch Gesetz vom 20. Juli 1994, nun erstmals die generelle Verpflichtung zum nachträglichen Einbau von Kaltwasserzählern auch in Altbauwohnungen, unabhängig von anderweitigen Baumaßnahmen, vor; es wurde eine Nachrüstungsfrist bis zum 11. September 2004 gesetzt.

Für Fälle, in denen die Ausrüstung sämtlicher Einheiten einer Eigentumswohnanlage mit Kaltwasseruhren aufgrund einer Gegenüberstellung der Einbaukosten einerseits sowie der voraussichtlichen Wassereinsparung andererseits wirtschaftlich naheliegend erscheint, könnte an einen gesetzgeberischen Eingriff in die bestehenden Regularien der gemeinschaftlichen Willensbildung, etwa in Form der Zulassung von (u. U. qualifizierten) Mehrheitsbeschlüssen, gedacht werden. Eine solche Neuregelung könnte sich allerdings nur auf Fälle erstrekken, in denen die Ausstattung der Wohnanlage mit Kaltwasseruhren aus technischer Sicht ohne Eingriffe in die jeweiligen Sondereigentumssphären möglich ist. Auch im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung gefaßte Mehrheitsbeschlüsse verpflichten nämlich grundsätzlich keinen der Eigentümer, Eingriffe in die Integrität seines Sondereigentums zu erdulden; die §§ 20 ff. WEG betreffen eben nur die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Selbst die in § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG enthaltene Duldungspflicht einzelner Eigentümer bezüglich der Herstellung von Fernsprech- und Rundfunkempfangsanlagen betrifft nach nicht unbestrittener, jedoch überwiegend vertretener Ansicht lediglich das Gemeinschafts-, nicht aber das Sondereigentum (vgl. B/P/M-Pick, Rn. 102 zu § 21; Weitnauer/Lüke, Rn. 45 zu § 21, jeweils m. w. N.; zur vergleichbaren Rechtslage bezüglich der Anbringung von Heizkostenverteilern vor Inkrafttreten der Heizkostenverordnung z. B. BayObLG, DWEer 1979, 126, 127 f.; vgl. auch Bärmann/Pick, „Wohnungseigentumsgesetz", 13. Auflage [1994], Rn. 1 zu § 15).

b) Änderung von vereinbarten Verteilungsschlüsseln bei der Kosten- und Lastentragung,

Die Verteilung der Lasten sowie der Verwaltungs- und Gebrauchskosten des gemeinschaftlichen Eigentums folgt gemäß § 16 Abs. 2 WEG dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der Wohnungseigentümer. Diese Regelung wird allerdings in den Gemeinschaftsordnungen nicht selten bezüglich einiger oder auch aller Positionen abbedungen. Die Kostenverteilung kann dann beispielsweise nach Wohneinheiten, Wohn- bzw. Nutzfläche, Kopfzahl oder konkretem Verbrauch erfolgen. Einen Spezialfall stellt die – bereits in anderem Zusammenhang angesprochene – Verteilung der Heizwärme- bzw. Warmwasserkosten dar. Zwar ist diese nicht gänzlich der Disposition der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer entzogen; sie hat sich jedoch im Rahmen der durch die §§ 7 ff. der Heizkostenverordnung gesetzten Grenzen zu bewegen.

Bedarf für eine nachträgliche Änderung oder auch Erweiterung des Verteilungsschlüssels kann sich aus verschiedensten Gründen ergeben. Nicht selten sind es die mit bestimmten baulichen Maßnahmen verbundenen Folgen für das Gemeinschaftseigentum, die eine Neuverteilung angezeigt erscheinen lassen; zu denken ist beispielsweise an den nachträglichen Einbau von Einrichtungen, die der Verbrauchserfassung von Heizwärme, Warm- oder auch Kaltwasser dienen (vgl. hierzu vorstehend, Antwort zu Frage *B* 6 a). Auch der Einbau eines Fahrstuhls in ein älteres mehrgeschossiges Gebäude wirft die Frage auf, wie die Einbau-, Wartungs- und Reparaturkosten angesichts des Umstandes, daß nicht alle Hausbewohner den Fahrstuhl mit gleicher Intensität nutzen werden, verteilt werden sollen. Anlaß für ein Überdenken des bisherigen Kostenverteilungsschlüssels kann auch unabhängig von Baumaßnahmen gegeben sein. So ist vorstellbar, daß angesichts der deutlich steigenden Belegungszahl einzelner Wohnungen andere Wohnungseigentümer die Umlegung bestimmter, bislang beispielsweise nach Nutzfläche verteilter Kosten nunmehr nach Kopfzahl oder Verbrauch verlangen. Manchmal erscheint eine in der Gemeinschaftsordnung getroffene Verteilungsregelung deswegen korrekturbedürftig, weil ihr Fehleinschätzungen, die die künftige Entwicklung der tatsächlichen Verhältnisse betrafen, zugrunde liegen (wie z. B. in einem vom Bundesgerichtshof [WE 1995, 183 f.] entschiedenen Fall: Dort kam es durch den Publikumsverkehr in einer im ersten Obergeschoß gelegenen Zahnarztpraxis zu einer ihrem Umfang nach nicht vorausgesehenen Inanspruchnahme des Treppenhauses sowie des Aufzuges, was aus Sicht der Eigentümermehrheit eine stärkere Beteiligung der die Zahnarztpraxis betreibenden Eigentümerin an den Treppenhaus- und Aufzugskosten notwendig machte). Nicht selten schließlich verbirgt sich hinter einem expressis verbis um die Neufestlegung der Miteigentumsanteile geführten Streit im Kern eine Auseinandersetzung um die bis dahin gültige – und eben an dieses Anteilsverhältnis anknüpfende – Kostenverteilung. In derartigen Fällen sind es häufig gerade die Konsequenzen für den Umfang der Kostentragungspflicht, die einzelne Eigentümer eine Neufestlegung ihres Miteigentumsanteils fordern lassen (vgl. z. B. BayObLG, „Der Wohnungseigentümer" [DWEer] 1992, 28 f.).

In all diesen Fällen bedarf die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels grundsätzlich einer (allstimmigen) Vereinbarung; hierbei kommt es nicht darauf an, ob eine in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Verteilungsregelung geändert (vgl. Antwort zu Frage *B* 6 a) oder, bei Fehlen einer solchen ursprünglichen rechtsgeschäftlichen Regelung, später erstmals eine von § 16 Abs. 2 WEG abweichende Verteilung herbeigeführt werden soll.

Die Reformentwürfe der 70er Jahre versuchten jeweils, der Eigentümergemeinschaft die Abänderung des bestehenden Kostenverteilungsschlüssels zu erleichtern. Gemäß § 10 Abs. 2 des Entwurfs des Bundesrates 1976 sollte es zulässig sein, dispositives Gesetzesrecht sowie früher getroffene Vereinbarungen durch einen Beschluß, der der Mehrheit von mehr als drei Vierteln der stimmberechtigten Wohnungseigentümer bedurfte, zu verdrängen. § 29 a Abs. 2 Nr. 4 des Entwurfs der Bundesregierung 1978 hob als einen derjenigen Punkte, die solchen Mehrheitsänderungen zugänglich gemacht werden sollten, die Verteilung der in § 16 WEG bezeichneten Nutzungen, Lasten und Kosten hervor, machte die Wirksamkeit eines derartigen Mehrheitsbeschlusses aber davon abhängig, daß einzelne Wohnungseigentümer nicht gegenüber dem bis dahin bestehenden Rechtszustand unbillig benachteiligt werden dürften. Beide vorgeschlagene Regelungen sahen sich erheblicher Kritik ausgesetzt; insbesondere dem mit mannigfaltigen verfahrens- und grundbuchtechnischen Absicherungen versehenen, die Möglichkeit zu vereinbarungsersetzenden Mehrheitsentscheidungen gegenständlich beschränkenden Katalogskonzept der §§ 29 a ff. des Entwurfs der Bundesregierung wurde in der Fachliteratur heftig widersprochen (vgl. z. B. Weitnauer/Lüke, Rn. 52 zu § 10: „monströses Verfahren").

Die Rechtsprechung stellt rechtsgeschäftliche Vereinbarungen und dispositives Gesetzesrecht bezüglich ihrer nachträglichen Abänderbarkeit einander gleich. Enthält die Gemeinschaftsordnung eine die Kostenverteilung betreffende Regelung, so gilt das im Rahmen der Antwort zu Frage *B* 6 a Gesagte:

— Liegt ein sachlicher Änderungsgrund vor und werden durch die Änderung einzelne Wohnungseigentümer nicht gegenüber dem früheren

Rechtszustand unbillig benachteiligt, so ist der Verteilungsschlüssel nach Maßgabe der in der Gemeinschaftsordnung selbst enthaltenen „Öffnungsklausel" durch – unter Umständen qualifizierten – Mehrheitsbeschluß abänderbar (BayObLG, WuM 1992, 156ff.).

— Wird der durch Vereinbarung festgelegte Verteilungsschlüssel ohne Vorhandensein einer derartigen Ermächtigungsgrundlage in der Gemeinschaftsordnung nachträglich per Mehrheitsbeschluß geändert, so wird dieser gleichwohl bestandskräftig, wenn er nicht innerhalb der Frist des § 23 Abs. 4 WEG angefochten worden ist („Pseudo-Vereinbarung", vgl. BGH, WE 1995, 183f.).

— Darüber hinaus können einzelne Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Änderung des in der Gemeinschaftsordnung festgelegten Verteilungsschlüssels dann haben, wenn außergewöhnliche Umstände ein Festhalten an der bislang geltenden Regelung als grob unbillig erscheinen lassen (OLG Köln, WE 1995, 155f.).

Enthielt die Gemeinschaftsordnung anfänglich hingegen keine ausdrückliche Bestimmung über die Kostenverteilung, folgte diese also zunächst § 16 Abs. 2 WEG, so gelten die dargestellten Grundsätze auch für das nachträgliche erstmalige Abweichen vom gesetzlichen Verteilungsmodell: So hat das Bayerische Oberste Landesgericht (DWEer 1992, 28f.) entschieden, daß jeder Wohnungseigentümer eine Änderung auch des gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssels dann verlangen kann, wenn dieser zu grob unbilligen, gegen Treu und Glauben verstoßenden Ergebnissen führt. Hierüber hinaus dürfte auch ein die Regel des § 16 Abs. 2 WEG abbedingender Mehrheitsbeschluß dann Wirkung entfalten, wenn er nicht innerhalb der in § 23 Abs. 4 WEG vorgesehenen Monatsfrist angefochten wird, da der Bundesgerichtshof bereits im Jahre 1970 (BGHZ 54, 65, 68f.) entschieden hat, daß unangefochtene Beschlüsse nur dann nach Ablauf der Anfechtungsfrist noch für ungültig erklärt werden können, wenn sie gegen die guten Sitten oder ein zwingendes gesetzliches Verbot verstoßen; § 16 Abs. 2 WEG aber ist nach allgemeiner Auffassung eben nicht zwingend.

Angesichts der von der Rechtsprechung aufgezeigten Wege zu einer sachgerechten Überwindung des Einstimmigkeitserfordernisses im Einzelfall neigt die Bundesregierung, was eine diesbezügliche Gesetzesänderung angeht, derzeit eher zur Zurückhaltung. Im wesentlichen folgt sie dabei denjenigen Erwägungen, die bereits im Rahmen der Antwort zu Frage *B* 6 a wiedergegeben wurden.

c) differenzierte Verteilung bei Kosten- und Lastentragung in Gemeinschaften mit mehreren selbständigen Gebäuden,

In einer Mehrhausanlage, innerhalb derer die Gebäude mit unterschiedlichen Gemeinschaftseinrichtungen ausgestattet sein können, ist nicht selten die Vereinbarung einer von § 16 Abs. 2 WEG abweichenden Kostenverteilung geboten. Anderenfalls nämlich sind sämtliche Wohnungseigentümer – also nicht nur die Bewohner des fraglichen Gebäudes – an den Lasten und Kosten zu beteiligen (BGH, DWEer 1985, 27f., gegen vormalige Tendenzen in der Rechtsprechung, Wohnungseigentümer jeweils nur die Kosten für solche Einrichtungen tragen zu lassen, die ihnen persönlichen Nutzen bringen; ähnlich BayObLG, WuM 1992, 155f.). Diese Konsequenz der gesetzlichen Regelung ist für einen Wohnungseigentümer insbesondere dann ärgerlich, wenn er zwar die Kosten für bestimmte, in anderen Gebäuden befindliche Gemeinschaftseinrichtungen anteilig zu tragen hat, er diese Einrichtungen aber nicht sinnvoll nutzen kann, wie dies z. B. bei Fahrstühlen der Fall ist. Haben demnach die Wohnungseigentümer (bzw. im Falle der Teilung durch den Alleineigentümer des Grundstücks gemäß § 8 WEG dieser) die Möglichkeit, sich auf die in Aussicht genommene bauliche Gestaltung der Anlage hinsichtlich der Kostenverteilung einzurichten, so können sie zudem, wie dies im Rahmen der Antwort zu Frage *B* 6 a bereits dargestellt wurde, gegen die Ungewißheit der künftigen Nutzungsentwicklung (wie sie bei Mehrhausanlagen beispielsweise für lediglich in einzelnen Gebäuden befindliche Gemeinschaftseinrichtungen wie Kinderspielplätze oder Schwimmbäder vorstellbar ist) durch die Aufnahme einer Öffnungsklausel in die Gemeinschaftsordnung absichern. Diese ermöglicht – innerhalb der von der Rechtsprechung in diesem Punkt gesteckten Grenzen – die erleichterte Abänderung des ursprünglichen Kostenverteilungsschlüssels durch (schlichten oder auch qualifizierten) Mehrheitsbeschluß.

Nachträglicher Änderungsbedarf kann sich in einer Mehrhausanlage insbesondere dann entwickeln, wenn im nachhinein einzelne Gebäude mit zusätzlichen Gemeinschaftseinrichtungen ausgestattet worden sind, also z. B. im Fall des nachträglichen Einbaus eines Fahrstuhls. Denkbar ist aber beispielsweise auch, daß sich erwartungswidrig eines der Gebäude als überdurchschnittlich reparaturanfällig erweist und bezüglich der Instandhaltungskosten somit überproportional zu Buche schlägt; langfristig kann dies zu einer „Subventionierung" einzelner Häuser durch die Bewohner der anderen Gebäude führen. Fehlt es in solchen Fällen an einer Öffnungsklausel, so können einzelne Eigentümer, wenn sie durch die bisherige Regelung grob unbillig benachteiligt sind, nach Maßgabe der hierzu von der Rechtsprechung entwickelten Kriterien von den übrigen Eigentümern die Zustimmung zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels verlangen. Insoweit, aber auch bezüglich der Frage nach einem etwaigen gesetzgeberischen Handlungsbedarf, wird auf die zu den Fragen *B* 6 a und *B* 6 b gegebenen Antworten Bezug genommen. Letztlich handelt es sich bei der Mehrhausanlage nur um eine von ausgesprochen zahlreichen baulichen Gestaltungsmöglichkeiten von Wohneigentumsanlagen. Da deren konkrete Entwicklung bei Erstellung der Gemeinschaftsordnung denknotwendig bis zu einem gewissen Grade im Verborgenen liegt, werden sich Unbilligkeiten bei der Kostenverteilung nie ganz vermeiden lassen (vgl. OLG Frankfurt vom 25. Oktober bzw. 1. November 1982, DWE 1983, 61).

Angesichts der bereits nach geltendem Recht vorhandenen rechtsgeschäftlichen Differenzierungs- und Korrekturmöglichkeiten steht die Bundesregierung der Möglichkeit gesetzgeberischer Eingriffe in dieser Frage derzeit zurückhaltend gegenüber.

d) Aufschlüsselung von Lasten und Kosten unter dem Gesichtspunkt des individuellen Verbrauchs (z. B. beim Verbrauch von Wasser) und unterschiedlicher Inanspruchnahme von Einrichtungen des Gemeinschaftseigentums (z. B. bei Fahrstühlen)?

Wie vorstehend bereits ausgeführt, ist es den Wohnungseigentümern überlassen, die Verteilung der Kosten für gemeinschaftliche Einrichtungen – in einzelnen oder auch mehreren Gebäuden einer Anlage – nach Einschätzung der künftigen Nutzungsentwicklung zu regeln; insbesondere können durch Vereinbarung einzelne Eigentümer oder Eigentümergruppen von der diesbezüglichen Kostentragungspflicht befreit sowie die für die Kostenverteilung maßgeblichen Kriterien bestimmt werden. So kann die Gemeinschaftsordnung beispielsweise vorsehen, daß für die Kosten für Treppenhausreinigung und Aufzugswartung eines bestimmten Gebäudes dessen Erdgeschoßbewohner nicht oder nur eingeschränkt einzustehen haben. Der Umfang, in dem die Inhaber der in den Obergeschossen gelegenen Wohnungen an den Aufzugkosten zu beteiligen sind, läßt sich beispielsweise nach der Stärke der Wohnungsbelegung und/oder der Stockwerkshöhe festlegen (vgl. hierzu die Berechnungsbeispiele bei Bärmann/Seuß, „Praxis des Wohnungseigentums", 3. Auflage 1980, Teil A, V, Rn. 10 ff.). Wird die Gemeinschaftsausstattung eines Gebäudes im nachhinein verändert oder erweist sich die ursprünglich angenommene Nutzungsentwicklung als unrichtig, so stehen der Eigentümergemeinschaft diverse Korrekturmöglichkeiten zu Gebote (vgl. Antwort zu Frage *B* 6 b). Nach Ansicht der Bundesregierung empfiehlt es sich nicht, in das Wohnungseigentumsgesetz eine Bestimmung aufzunehmen, wonach der Anteil an den Nutzungen und Lasten den objektiven Nutzungsmöglichkeiten des jeweiligen Eigentümers zu entsprechen hat. Zum einen fördert eine in dieser Weise mit unbestimmten Rechtsbegriffen besetzte Vorschrift erfahrungsgemäß den Streit unter den Beteiligten, zum anderen enthöbe sie die Eigentümer auch kaum konkreterer und praktikabler rechtsgeschäftlicher Regelungen.

Diese Erwägungen gelten grundsätzlich auch für gemeinschaftlich bezogene Leistungen bzw. Verbrauchsgüter, soweit nicht schon die Regelungen der Heizkostenverordnung greifen, also vor allem bezüglich besonderer Versorgungsleitungen für Gas, Wasser oder Strom. Soweit in diesen Fällen keine direkte Abrechnung zwischen dem Einzelverbraucher und dem Versorgungsunternehmen stattfindet, hat es der teilende Alleineigentümer bzw. die Eigentümergemeinschaft in der Hand, durch die Aufnahme entsprechender Regelungen in die Gemeinschaftsordnung, die die Verbrauchserfassung mit Hilfe von Meßinstrumenten (Zähler, Zwischenzähler) vorsehen, ein entsprechendes Umlageverfahren zu schaffen. Obwohl auch in diesen Fällen spätere Korrekturen nach Maßgabe der von der Rechtsprechung zur Änderung der Gemeinschaftsordnung entwickelten Grundsätze möglich sind, ist das Einstimmigkeitserfordernis derzeit doch dann kaum überwindbar, wenn erst nachträglich Meßeinrichtungen eingebaut werden sollen. In der Praxis konzentriert sich diese Problematik auf die Frage des Einbaus von Kaltwasseruhren; auf die diesbezüglichen Angaben im Rahmen der Antwort zu Frage *B* 6 a wird verwiesen. Sollte im Rahmen der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes die Ausstattung der Wohnanlage mit Kaltwasseruhren dem (u. U. qualifizierten) Mehrheitsentscheid in Fällen unterworfen werden, in denen eine Kosten-Nutzen-Betrachtung dies nahelegt und es keiner Eingriffe in die jeweiligen Sondereigentumssphären bedarf, so wäre an eine spezielle Folgeregelung auch für die Kostenverteilung zu denken: Soweit Wasseruhren vorhanden sind bzw. sich eine ausreichende Mehrheit der Eigentümer für ihren Einbau ausspricht, müßte auch die Verteilung der Kosten der Kaltwasserversorgung (sowie u. U. auch die der Abwasserentsorgung) mit entsprechender Mehrheit geändert werden können. Sind die Wohneinheiten bereits mit entsprechenden Meßeinrichtungen ausgestattet und haben die Wohnungseigentümer eine – vollständige oder teilweise – Verteilung der Wasserversorgungskosten nach dem erfaßten Verbrauch herbeigeführt, so können die Eigentümer vermieteter Wohnungen den geänderten Umlageschlüssel aufgrund der durch das Vierte Mietrechtsänderungsgesetz geschaffenen Neufassung des § 4 Abs. 5 Nr. 1 MHG auch ihren Mietern gegenüber durchsetzen.

7. Welche Erkenntnisse gibt es über die Praxis von Rücklagen/Rückstellungen in den Wohnungseigentümergemeinschaften und empfiehlt es sich aus Gründen des Schutzes der Wohnungseigentümer vor plötzlich notwendig werdenden Sonderumlagen, die Bildung von Rückstellungen verbindlich in das Gesetz aufzunehmen?

§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG ordnet die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung der ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zu; Folge dieser Regelung ist insbesondere, daß über die Ansammlung einer solchen Rückstellung sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach durch Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümer entschieden werden kann. Zweck dieser Vorschrift ist es vor allem sicherzustellen, daß auch bei plötzlich auftretendem hohen Reparaturbedarf immer die hierfür notwendigen Mittel vorhanden sind (Röll, „Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch" [MK], Rn. 12 a zu § 21 WEG). Besondere Erkenntnisse über die Bildung von Instandhaltungsrückstellungen in der Praxis liegen der Bundesregierung nicht vor. Soweit ersichtlich, wird vor Gericht häufiger über die anstehende bzw. bereits erfolgte Verwendung von angesammelten Rückstellungsbeträgen gestritten als über das „ob" der Bildung einer solchen Rückstellung bzw. die Festsetzung der Höhe der auf die einzelnen Eigentümer entfallenen Beiträge zu ihr. In der Fachliteratur

herrscht weitgehend Einigkeit darüber, daß die Rückstellungs- bzw. Beitragshöhe nicht mittels bestimmter Beträge im Gesetz vorgegeben werden kann, schon weil es allein die jeweiligen Wohnungseigentümer sind, die die für die Zuführung maßgeblichen Kriterien (Alter, Bauzustand, Größe und technische Ausstattung der Anlage, Vermögens- und Einkommenssituation der Eigentümer) überblicken können (vgl. statt vieler: Weitnauer/Lüke, Rn. 43 zu § 21; ähnlich Deckert, „Die Eigentumswohnung" (ETW) Stand Oktober 1995, Gruppe 4/S. 37 q f.). Die Praxis behilft sich, soweit ersichtlich, hier mit von der Fachliteratur entwickelten Faustformeln (Deckert a. a. O.); als Orientierungsmaßstab dient teilweise auch § 28 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. BV), vgl. hierzu MK-Röll, Rn. Ziff. 12 e zu § 21 WEG.

Zum Teil wird in der Fachliteratur bereits für das geltende Recht die Ansicht vertreten, daß, obwohl § 21 WEG keine Bestimmung i. S. von § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG enthält, die Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer „regelmäßig" nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann (B/P/M-Pick, Rn. 97 zu § 21; a. A. Weitnauer/Lüke, vor Rn. 1 zu § 21).

Es liegt auf der Hand, daß die Bedeutung der Instandhaltungsrückstellung mit dem Alter einer Wohneigentumsanlage wächst. Bereits die Reformvorhaben der 8. Legislaturperiode wie auch der Diskussionsentwurf des Bundesministeriums der Justiz aus dem Jahre 1989 sahen daher jeweils – im Kern identische – Ergänzungen des § 21 WEG vor, wonach die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung nicht sollte ausgeschlossen werden können. Hiermit sollten vor allem die aus den diesbezüglichen Meinungsstreitigkeiten erwachsenen Zweifel über den zwingenden Charakter der Rückstellungsverpflichtung nach bisherigem Recht überwunden werden. Eine die Rückstellungsbildung ausschließende Regelung in der Gemeinschaftsordnung sollte damit genauso untersagt sein wie die Auflösung einer bereits gebildeten Rückstellung, soweit diese anderen Zwecken als der Instandhaltung und/oder Instandsetzung diente (vgl. die Begründung zum Diskussionsentwurf 1989, S. 43, sowie zum Entwurf des Bundesrates 1976, S. 40 f.).

Obgleich diese Änderungsvorschläge nicht auf entschiedenen Widerstand stießen, wurden vereinzelt auch Vorbehalte geäußert: So wurde beispielsweise der gesetzliche Regelungsbedarf deshalb in Zweifel gezogen, weil die Bildung einer Instandhaltungsrückstellung in der Gemeinschaftsordnung ohnehin praktisch immer vorgesehen sei bzw. dort, wo kleinste Wohnungseigentumsgemeinschaften die Verwaltung und Kostentragung nach den Sondereigentumssphären abgrenzten, der rechtsgeschäftlichen Privatautonomie der Vorrang gegenüber staatlichem Zwang zu geben sei. Davon ausgehend, daß die gesetzlich festgeschriebene Unabdingbarkeit der Regelung sich auch auf die Höhe („Angemessenheit") der Rückstellung bezöge, wurde darauf hingewiesen, daß insoweit eine „lex imperfecta" geschaffen werde, die den Eigentümern nicht wirklich bei der Ermittlung des jeweils gebotenen Rückstellungsbetrages behilflich sein könne. Der Nutzen einer entsprechenden Neuregelung sei jedenfalls „sehr beschränkt" (Weitnauer/Lüke, Rn. 43 zu § 21). Schließlich verhindere die Neuregelung allenfalls, daß die Ansammlung einer angemessenen Rückstellung ausgeschlossen werde, stelle aber nicht sicher, daß eine solche auch tatsächlich angesammelt werde, solange nicht wenigstens einer der Wohnungseigentümer hierauf dränge und ggf. die Ansammlung gerichtlich durchsetze.

Trotz dieser Einwände neigt die Bundesregierung nach wie vor dazu, im Zuge einer Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes die Verpflichtung zur Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung zwingend festzuschreiben. Neben der – in der Zukunft eher noch wachsenden – Bedeutung der Rückstellung für den reibungslosen Ablauf des Gemeinschaftslebens gebietet dies vor allem das Klarstellungsbedürfnis, das aus dem für das geltende Recht ausgetragenen Meinungsstreit zur Frage der Dispositivität des § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG erwächst. Indem man die Unabdingbarkeit zugleich auf das Erfordernis der „Angemessenheit" erstreckt, enthebt man die Praxis etwaiger Zweifel darüber, ob nicht schon das Kriterium „ordnungsgemäße" Verwaltung, wie es in § 21 Abs. 3 und 4 WEG zum Ausdruck kommt, denknotwendig nur auf die Bildung einer „angemessenen" Instandhaltungsrückstellung bezogen werden kann.

Ob, wie gefordert worden ist, kleinste Eigentümergemeinschaften, also solche mit lediglich zwei oder drei Wohneinheiten, von der zwingenden Rechtsnatur der Ansammlungsverpflichtung freigestellt werden sollten, muß einer Abwägung der hiermit verbundenen Vor- und Nachteile überlassen bleiben. Zwar dürfte der Einwand berechtigt sein, daß, unter Abbedingung der §§ 21, 16 Abs. 2 WEG, bei derart kleinen Anlagen häufig die Verwaltung und Kostentragung für das Gemeinschaftseigentum nach den jeweiligen Sondereigentumssphären abgegrenzt wird; jedoch wird dadurch noch nicht dem Ausfallrisiko begegnet, welches im Falle überraschender, dringlicher und kostenträchtiger Sanierungsmaßnahmen mit der mangelnden Liquidität oder der Leistungsunwilligkeit eines der Eigentümer verbunden ist. Im Außenverhältnis stehen alle Eigentümer für Verbindlichkeiten, die zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums eingegangen wurden, gesamtschuldnerisch ein (B/P/M-Pick, Rn. 16 zu § 21).

8. Ist es angezeigt, aus Gründen der Rechtssicherheit wie des Schutzes der Wohnungseigentümer bzw. Erwerber, die Anlage von Beschlußsammlungen, d. h. die kontinuierliche und vollständige Dokumentation von Beschlüssen der Wohnungseigentümer, gesetzlich vorzusehen und sie bei Abschluß von Erwerbsverträgen verbindlich zum Gegenstand von Vorlage, Belehrung und Erwerb zu machen?

Anders als Vereinbarungen, die gemäß § 5 Abs. 4 i. V. mit § 10 Abs. 2 WEG zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden können und nur bei ihrer Eintragung in das Grundbuch Wirkung gegenüber Zweiterwebern

von Wohnungseigentum (Sondernachfolgern) entfalten, ist Beschlüssen kraft Gesetzes eine solch unmittelbare Drittwirkung unabhängig von einer Grundbucheintragung verliehen (§ 10 Abs. 3 WEG). Aus der mangelnden Grundbuchbedürftigkeit von Mehrheitsbeschlüssen wird herrschenderseits geschlossen, daß sie nicht in das Grundbuch eingetragen werden können (BGH, WE 1995, 183, 184 mit Nachweisen). Teile der Lehre vertreten abweichende Auffassungen. Vereinzelt wird Beschlüssen die Grundbuchfähigkeit ganz allgemein zuerkannt (B/P/M-Pick, § 10 Rn. 64). Andere Stimmen sprechen sich für die Eintragbarkeit solcher Mehrheitsbeschlüsse aus, durch die die Gemeinschaftsordnung aufgrund einer in ihr enthaltenen „Öffnungsklausel" geändert wird; Grund hierfür sei, daß auf derartige Beschlüsse die für Vereinbarungen geltenden Grundsätze anzuwenden seien, eben weil die Eigentümer sich anfänglich darauf verständigt hätten, ihnen Vereinbarungscharakter beizulegen (Weitnauer/Lüke, Rn. 32, 51 zu § 10).

Daß Mehrheitsbeschlüsse – anders als Vereinbarungen – zu ihrer Drittwirkung keiner Grundbucheintragung bedürfen, erscheint nur insoweit widerspruchsfrei, als durch sie weniger grundlegende bzw. wesentliche Regelungsgegenstände betroffen sind. Insbesondere die Nichteintragbarkeit „vereinbarungsersetzender" Mehrheitsbeschlüsse aber (vgl. hierzu Antwort zu Frage *B* 6 a) führt nach geltendem Recht zu gewissen Transparenzdefiziten, da in diesen Fällen Änderungen des Gemeinschafts„status" auch ohne Grundbucheintragung Drittwirkung entfalten, ein Wohnungserwerber mithin aus dem Grundbuch nicht unbedingt die tatsächlich aktuelle Fassung der Gemeinschaftsordnung zu erkennen vermag (zu abweichenden Auffassungen vgl. Röll, WE 1996, 84 f.). Auch unterhalb der das „Grundverhältnis" der Eigentümergemeinschaft prägenden Regelungsebene jedoch kann die eintragungsunabhängige Drittwirkung von Mehrheitsbeschlüssen zu Informationsmängeln bei einem Wohnungserwerber führen, u. U. mit für ihn nachteiligen Folgen. Augenfällig ist dies vor allem bei Beschlüssen, durch die die Höhe des von jedem Eigentümer monatlich zu zahlenden Hausgeldes festgesetzt oder durch die über kostenintensive und sonderumlagebedürftige Baumaßnahmen entschieden wird, gerade dann, wenn die Gemeinschaftsordnung einen Eintritt des Erwerbers in die Zahlungsverpflichtungen des Veräußerers gegenüber den übrigen Eigentümern vorsieht (vgl. hierzu Antwort zu Frage *B* 9 c).

Die Bundesregierung prüft derzeit, ob den vorgenannten Erwerberinteressen mittels gesetzgeberischer Eingriffe Rechnung getragen werden kann, ohne daß bewährte Strukturelemente der gemeinschaftlichen Willensbildung preisgegeben werden müssen. Keinen gesetzgeberischen Handlungsbedarf vermag sie bezüglich des Verhältnisses zwischen Veräußerer und Erwerber von Wohnungseigentum zu erblicken, da dieses durch das allgemeine Vertragsrecht erschöpfend erfaßt sein dürfte. Etwaigen Informationspflichtverletzungen des Veräußerers bezüglich der aktuellen Beschlußlage dürfte der Erwerber mittels der allgemeinen vertragsrechtlichen Instrumentarien entgegentreten können.

Es dürfte sich auch nicht empfehlen, Mehrheitsbeschlüssen generell die Grundbuchfähigkeit zuzuerkennen, da dies zu einer Überlastung des Grundbuchs führen würde und die Möglichkeit, die mit Mehrheitsbeschlüssen verbundenen Rechtswirkungen durch gerichtliche Anfechtung wieder zu beseitigen, zudem die Gefahr mit sich brächte, daß das Grundbuch häufig nur vorläufige Rechtszustände dokumentierte, in seiner auf die Wahrung der Rechtssicherheit abzielenden Funktion also beschädigt werden könnte. Ebensowenig stellte es aus Sicht der Bundesregierung ein probates Mittel dar, nur bestimmten – beispielsweise den vereinbarungsersetzenden – Mehrheitsbeschlüssen die Grundbuchfähigkeit zuzusprechen. Abgesehen davon, daß dies insbesondere den Verwalter vor die in einzelnen Fällen kaum zu bewältigende Aufgabe stellen dürfte, die fraglichen Beschlüsse ihrer Rechtsnatur nach zutreffend einzuordnen, würde die Schaffung verschiedener „Kategorien" von Mehrheitsbeschlüssen die Rechtslage letztlich eher verwirren als zu praktischen Erleichterungen führen.

Zu der Frage, inwieweit es in der notariellen Beurkundungspraxis üblich ist, den Erwerber darüber zu belehren, daß das Grundbuch keinen Aufschluß über das Bestehen möglicherweise wichtiger Gemeinschaftsbeschlüsse verleiht, liegen der Bundesregierung keine Erkenntnisse vor. Anzunehmen ist, daß dies nur selten geschieht, zumal auch die einschlägigen Kommentare und die Handbücher für Notare, soweit ersichtlich, keine entsprechenden Hinweise enthalten. Gleichwohl geht die Bundesregierung davon aus, daß ein Notar bei der Beurkundung des Kauf- bzw. Auflassungsvertrages über Wohnungseigentum vor dem Hintergrund der in § 17 des Beurkundungsgesetzes verankerten Belehrungspflicht unter Umständen, auch schon nach geltendem Recht dazu verpflichtet sein kann, auf die Möglichkeit des Bestehens von für den Erwerber nachteiligen Beschlüssen ausdrücklich hinzuweisen (so auch – zu vereinbarungsersetzenden Mehrheitsbeschlüssen – Bassenge, „Wohnungseigentum. Rechtsprechung und Rechtspraxis", 4. Auflage [1996], Rn. 58, 35); nicht zuletzt die – mittlerweile gefestigte – Rechtsprechung zur prinzipiellen Anerkennung von gemeinschaftsordnungsändernden Beschlüssen dürfte diese Einschätzung rechtfertigen. Letztlich wird es jedoch auf das Gepräge des Einzelfalles, insbesondere die Geschäftserfahrenheit des jeweiligen Erwerbers, ankommen.

Unter den in Erwägung zu ziehenden gesetzlichen Abhilfemaßnahmen böte sich derzeit nach alledem allenfalls eine ausdrückliche Normierung der in § 24 Abs. 6 WEG bereits angelegten Dokumentationspflicht des Verwalters an. Eine kontinuierliche Dokumentation sämtlicher gefaßten Beschlüsse jedenfalls erscheint nicht nur angesichts des Bedürfnisses nach einer umfassenden Aufklärung des Erwerbers, sondern auch im Hinblick auf die Interessen der Wohnungseigentümer selbst sachgerecht: Diesen muß, z. B. im Hinblick auf eventuelle Interpretationsstreitigkeiten, an möglichst großer Klarheit über den Regelungsinhalt eines Beschlusses gelegen sein. Auch eine ausdrückliche gesetzliche Dokumentationspflicht aber wäre mit Problemen behaftet. Trotz des weiter um sich grei-

fenden Einsatzes der EDV dürfte sie in vielen Fällen mit nicht unerheblichen Mehrbelastungen des Verwalters verbunden sein und die Verwaltungskosten in die Höhe treiben. Zu beachten ist außerdem, daß Dritte, also auch Wohnungserwerber, nach geltendem Recht kein originäres Einsichtsrecht besitzen, ihnen der Zugang zu den Beschlußniederschriften mithin allein durch die Wohnungseigentümer, vor allem also die Veräußerer, eröffnet werden kann (Weitnauer-Lüke, Rn. 21 zu § 24; B/P/M-Pick, Rn. 35 zu § 24). Das OLG Köln hat die hiermit verwandte Frage, inwieweit sich ein Verwalter gegenüber Dritten (Erwerbern) bei unvollständiger Beschlußdokumentation schadensersatzpflichtig machen kann, ausdrücklich offengelassen (NJW-RR 1993, 844, 845; bejaht wird eine solche Ersatzpflicht von Weitnauer-Lüke, Rn. 19 zu § 24, für den Fall der unterlassenen Niederschrift). Mit der Einführung einer gesetzlichen Dokumentationspflicht könnte es demnach nicht sein Bewenden haben; vielmehr müßte gleichzeitig sichergestellt sein, daß der Inhalt dieser Dokumentation dem potentiellen Wohnungserwerber auch zugänglich gemacht wird. Die regelungstechnischen Fragen einer entsprechenden Gesetzesänderung bedürften mithin in jedem Falle noch der vertieften Prüfung.

9. Welche Probleme haben sich bei der Zuordnung des Gemeinschaftsvermögens ergeben

   a) im Hinblick auf das Einbeziehen des Gemeinschaftsvermögens in die Unauflöslichkeit der Gemeinschaft nach § 11 WEG,

   b) in bezug auf die Rechtsnachfolge in das einzelne Wohnungseigentum, z. B. durch das Auszahlungsverlangen des ausscheidenden Wohnungseigentümers bezüglich eines Anteils an den Rücklagen,

Mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums i. S. des § 1 Abs. 5 WEG ist zwangsläufig das Vorhandensein von Gegenständen verbunden, die der Verwaltung dienen bzw. durch diese hervorgebracht werden. Obgleich das Gesetz ansatzweise die Existenz dieses sog. „Verwaltungsvermögens" zur Kenntnis nimmt (§ 21 Abs. 5 Nr. 4: „Instandhaltungsrückstellung"; § 27 Abs. 4: „Gelder der Wohnungseigentümer"; § 28 Abs. 1 Nr. 1: „Einnahmen aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums"; § 16 Abs. 1 bzw. § 13 Abs. 2 Satz 2: „Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums"), fehlt es doch an einer abschließenden gesetzlichen Begriffsbestimmung wie auch an Vorschriften über die rechtliche Behandlung solcher Gegenstände. Das hat zu leidenschaftlich ausgetragenen wissenschaftlichen Auseinandersetzungen über deren Rechtsnatur geführt, wiewohl sich andererseits die Gerichte vergleichsweise selten dieser Frage zuzuwenden hatten.

Zu den Gegenständen des Verwaltungsvermögens werden gemeinhin zum einen bewegliche Sachen wie Heizöl, Garten- und Putzgeräte sowie Werkzeuge, Waschmaschinen, getrennte natürliche Früchte des gemeinschaftlichen Grundstücks (Obst und Gemüse), aber auch die Verwaltungsunterlagen gerechnet. Soweit ein gemeinschaftliches Barguthaben besteht, sind auch die dieses ausmachenden Scheine und Münzen bewegliche Sachen des Verwaltungsvermögens. Zu diesem Vermögen zählen aber auch Rechte; von besonderer Bedeutung sind hierbei schuldrechtliche Ansprüche der Wohnungseigentümer, die ihnen gegenüber Dritten (z. B. Mietern bzw. Pächtern gemeinschaftlicher Räume, kontoführenden Kreditinstituten), aber auch untereinander (Hausgeldansprüche) zustehen können. Gemeinsam ist den genannten Gegenständen, daß sie ein und demselben Zweck, nämlich der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, zu dienen bestimmt sind. Für die genannten beweglichen Sachen hat dies in aller Regel zur Folge, daß es sich bei ihnen um Zubehör (§ 97 BGB) des gemeinschaftlichen Grundstücks handelt. Eine vergleichbare Einordnung der genannten Rechte hingegen scheidet aus; sie sind auch nicht i. S. des § 96 BGB mit dem Eigentum an dem Grundstücke derart „verbunden", daß sie als dessen Bestandteile gelten könnten.

Während also das Wohnungseigentumsgesetz eine einheitliche Behandlung des Grundstücks sowie seiner Teile, Anlagen und Gebäudeeinrichtungen, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum Dritter stehen (§ 1 Abs. 5 WEG), gewährleistet, muß für die genannten Verwaltungsgegenstände auf allgemeine Rechtsgrundsätze zurückgegriffen werden, soweit nicht die dem Gemeinschaftseigentum gewidmeten Vorschriften so ausgelegt werden können, daß sie auch diese Gegenstände erfassen oder aber ihre diesbezügliche analoge Anwendung möglich ist. Ziel sämtlicher hierzu vertretenen Interpretationsansätze ist es jedenfalls, das Auseinanderfallen der Rechtsträgerschaft am Gemeinschaftseigentum und der Berechtigungen an den Gegenständen des Verwaltungsvermögens zu vermeiden, damit die ordnungsgemäße Verwaltung von Grundstück und Gebäude gewährleistet bleibt. Im Mittelpunkt der Erörterungen stehen hierbei – neben Fragen des Konkurses eines Wohnungseigentümers bzw. der Vollstreckung durch Privatgläubiger in das Wohnungseigentum – insbesondere der Ausschluß des Auseinandersetzungsanspruchs in § 11 Abs. 1 WEG sowie das Schicksal der den einzelnen Wohnungseigentümern zustehenden Berechtigungen an den Gegenständen des Verwaltungsvermögens im Falle der Sondernachfolge in Wohnungseigentum, also des Eigentumswechsels. Zu diesem kann es kommen infolge rechtsgeschäftlicher Vorgänge, durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung, durch Erbfall oder im Wege der Enteignung. Auch für die Frage, ob beispielsweise der ausscheidende Wohnungseigentümer die Auszahlung eines Anteils an der Instandhaltungsrückstellung (einem Gegenstand des Verwaltungsvermögens) verlangen kann, kommt es – zunächst – darauf an, ob er einen derartigen Anteil tatsächlich (noch) innehat oder ob dieser auf den Erwerber übergegangen ist.

Im Rahmen des Theorienstreits werden die extremen Gegenpositionen vor allem von Weitnauer auf der einen und von Bärmann auf der anderen Seite vertreten. Weitnauer („Wohnungseigentumsgesetz", § 1 Rn. 11 ff.) kommt aufgrund einer sich eng an den Wortlaut des Gesetzes anlehnenden Betrachtung zu dem Schluß, daß die der Auseinandersetzung und dem

Eigentumsübergang zugedachten Vorschriften des WEG sich ausschließlich auf die an dem Grundstück und seinen Bestandteilen bestehende „modifizierte Bruchteilsgemeinschaft" beziehen, nicht aber auch auf die Gegenstände des Verwaltungsvermögens. An diesen bestünden vielmehr jeweils gesonderte Rechtsgemeinschaften gemäß den §§ 741 ff. BGB; sie teilten daher auch nicht automatisch, d. h. kraft Gesetzes, das rechtliche Schicksal des jeweils mit einem bestimmten Sondereigentum verbundenen Miteigentumsanteils am Grundstück. Hingegen spricht Bärmann von einer „akzessorischen Verbindung" der „drei Elemente des Wohnungseigentums", nämlich von Miteigentumsanteil, Sondereigentum und „Mitgliedschaft" in der Gemeinschaft; letztere habe zum Inhalt auch die Beteiligung an dem Verwaltungsvermögen. Vor dem Hintergrund der hiermit entwickelten „Einheit des Vermögensbegriffs Wohnungseigentum" gelangt Bärmann für das geltende Recht zu einer einheitlich den besonderen Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes unterfallenden Vermögenssphäre („Wohnungseigentum" [1991], Rn. 92 ff., 438 ff.; „Die Wohnungseigentümergemeinschaft", in: „Partner im Gespräch" [PiG], Schriftenreihe des evangelischen Siedlungswerkes in Deutschland e.V., Band 22 [1986], S. 259 ff.).

Folgt man, wie es das Bayerische Oberste Landesgericht (BayObLGZ 1984, 198, 206f.) getan hat, der „strengen Bruchteilskonzeption", so gilt für die den Eigentümern jeweils zustehenden Bruchteilsberechtigungen an den verschiedenen Gegenständen des Verwaltungsvermögens weder der in § 11 Abs. 1 WEG verankerte Ausschluß des aus § 749 Abs. 1 BGB folgenden Auseinandersetzungsanspruchs noch ist von einem gleichsam „automatischen" Miterwerb dieser Anteile durch den Sondernachfolger im Wohnungseigentum auszugehen. Um allerdings das unerwünschte Auseinanderfallen von Wohnungseigentum und Individualberechtigung am Verwaltungsvermögen zu verhindern, gehen die Vertreter der Bruchteilskonzeption davon aus, daß regelmäßig ein stillschweigender rechtsgeschäftlicher Ausschluß des auf die Verwaltungsgegenstände bezogenen Auseinandersetzungsanspruchs gemäß § 749 Abs. 2 Satz 1 BGB vorliegt; die Übertragung von Wohnungseigentum soll auch keinen gleichwohl zur Aufhebung berechtigenden „wichtigen Grund" i. S. dieser Vorschrift darstellen (Weitnauer, Rn. 20 zu § 1; WE 1988, 134, 135). Ein ähnliches rechtsgeschäftliches Korrektiv nimmt man auch für den Fall der Sondernachfolge an; bei rechtsgeschäftlicher Veräußerung von Wohnungseigentum sei regelmäßig von einer – zumindest stillschweigenden – Abtretung der Rechte an den Gegenständen des Vermögens auszugehen, die die Parteien auch bei der Bemessung des Kaufpreises berücksichtigen könnten; soweit die im Verwaltungsvermögen befindlichen beweglichen Sachen Zubehör i. S. von § 97 BGB seien, erstreckten sich Verpflichtungs- wie Auflassungsvertrag im Zweifel ohnehin auch auf die an diesen Gegenständen bestehenden Bruchteilsberechtigungen des Veräußerers (§§ 314, 926 BGB; Weitnauer, Rn. 17 zu § 1; WE 1988, 134; vgl. auch Hauger, „Das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft", in: „Partner im Gespräch", Band 21, S. 17, 30). Ferner erstrecke sich die Zwangsvollstreckung in Wohnungseigentum bereits nach geltendem Recht auf Zubehörstücke (§ 1120 ff. BGB; § 865 ZPO; § 20 Abs. 2, § 148 ZVG). Eine Lücke bestehe lediglich für Gegenstände des Verwaltungsvermögens, die keine Zubehörstücke sind: Soweit über sie im Einzelfall nicht rechtsgeschäftlich disponiert werden könne – wie insbesondere im Falle der Zwangsversteigerung von Wohnungseigentum –, verblieben die Anteile an diesen Gegenständen zwangsläufig beim ausscheidenden Wohnungseigentümer. Jedoch könne dieser aufgrund der Zweckbindung, denen das Verwaltungsvermögen in seiner Gesamtheit unterliege, nicht die Auseinandersetzung und damit die „Auszahlung" seiner Anteile verlangen; komme dies dem Erwerber zugute, soweit z. B. die angesparte Rücklage für das Gemeinschaftseigentum Verwendung finde, so komme ein Bereicherungsanspruch des Veräußerers gegen den Erwerber in Betracht (Weitnauer, Rn. 22f. zu § 1; WE a. a. O.).

Nach der gegenteiligen „Einheitskonzeption" gilt der in § 11 Abs. 1 WEG verankerte Grundsatz der Unauflöslichkeit ohne weiteres auch für das Verwaltungsvermögen; an den Erwerb des Wohnungseigentums ist automatisch auch der Übergang der Berechtigung des Veräußerers am Verwaltungsvermögen auf den Erwerber verbunden. Schon deswegen kommt auch ein Auszahlungsverlangen des Veräußerers, insbesondere hinsichtlich der Instandhaltungsrückstellung, gegen die übrigen Wohnungseigentümer nicht in Betracht. Diese Auffassung, der auch Weitnauer nicht die Praktikabilität abspricht (WE 1992, 42), ist das Kammergericht (WE 1988, 132 ff.; bestätigt in: WE 1994, 338, 339), teilweise allerdings mit abweichender Begründung, im Ergebnis gefolgt. Das Oberlandesgericht Düsseldorf (NJW-RR 1994, 1038 f.) hat die Streitfrage unbeantwortet gelassen.

Zur Überwindung der bezüglich des Verwaltungsvermögens zu konstatierenden Rechtsunsicherheit wurden in der Vergangenheit bereits verschiedentlich gesetzgeberische Eingriffe in Erwägung gezogen. Der Bundesratsentwurf aus dem Jahre 1976 sah für § 11 Abs. 3 WEG, den in § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG enthaltenen Begriff der „gemeinschaftlichen Gelder" aufgreifend, vor, diese (gemeint waren Barguthaben und Geldforderung) ebenfalls dem Ausschluß des Auseinandersetzungsanspruchs zu unterwerfen. Des weiteren sollte danach der „Anteil an den gemeinschaftlichen Geldern" mit der Veräußerung des Wohnungseigentums dem Erwerber rechtlich zugeordnet werden und auch von einer Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum umfaßt sein; auch eine gesonderte Pfändbarkeit wurde ausgeschlossen. Dabei ging der Entwurf – wie übrigens auch die späteren Reformvorhaben – davon aus, daß dem geltenden Recht die Bruchteilskonzeption zugrunde liege; mit der von ihm für die gemeinschaftlichen Gelder gewählten rechtlichen Konstruktionen allerdings gelangte der Entwurf des Bundesrates letztlich im wesentlichen zu dem von Bärmann verfolgten Ziel. Dasselbe galt für den in einem Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz aus dem Jahre 1977 vorgesehenen neuen § 6a; allerdings verfolgte dieser das Ziel einer Anknüpfung des Anteils eines Wohnungseigentümers an den gemein-

schaftlichen Geldern „einschließlich der mit dem Anteil verbundenen Ansprüche" über eine inhaltlich dem § 96 BGB vergleichbare Regelung, indem er diese Berechtigungen zu wesentlichen Bestandteilen des jeweiligen Wohnungseigentums erklärte, offenbar in Anlehnung an einen bei Staudinger-Ring (Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, III. Band, 11. Auflage 1963, Rn. 6 zu § 27) angeklungenen Gedanken. Da nach Ansicht der damaligen Bundesregierung der Entwurf des Bundesrates die Anteile an den gemeinschaftlichen Geldern der Immobiliarvollstreckung in das Wohnungseigentum unterwarf, ohne gleichzeitig die Verfügungsbefugnis der Eigentümer über die zu den gemeinschaftlichen Geldern gehörenden Gegenstände hinreichend zu sichern, bemühte man sich im Referentenentwurf um entsprechende Korrekturen, die zu einer vergleichsweise umfangreichen Vorschrift führten. Dies wiederum war Anlaß für die Bundesregierung, in ihrem Entwurf aus dem Jahre 1978 auf eine entsprechende Regelung gänzlich zu verzichten. Deren „erforderliche Verzahnung ... mit dem Hypothekenrecht und dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung" werde „notwendigerweise umfangreich und für Nichtjuristen auch schwer verständlich". Andererseits hätten rechtstatsächliche Erhebungen ergeben, daß „wegen der Frage der Rechtsverhältnisse an den gemeinschaftlichen Geldern in der Praxis keine irgendwie ins Gewicht fallenden Schwierigkeiten aufgetreten sind". Für ein Eingreifen des Gesetzgebers bestehe daher kein Bedürfnis. Die Klärung der Rechtsverhältnisse an den gemeinschaftlichen Geldern könne weiter der Rechtslehre und – falls es zu gerichtlichen Entscheidungen komme – der Rechtsprechung überlassen bleiben.

Ähnlich wie seine Vorläufer ging auch der Diskussionsentwurf des Bundesministeriums der Justiz aus dem Jahre 1989 davon aus, daß es sich bei beweglichen Sachen des Verwaltungsvermögens regelmäßig um Zubehörstücke des Gemeinschaftseigentums handele, auf die im Falle rechtsgeschäftlichen Wohnungseigentumserwerbs die §§ 314, 926 BGB Anwendung fänden und die schon nach geltendem Recht der hypothekarischen Haftung gemäß den §§ 1120 ff. BGB, § 865 ZPO, §§ 20, 55 und 90 ZVG unterlägen, weshalb sie auch nicht gesondert pfändbar seien; nichts anderes gelte für die (Bruchteils-)Berechtigungen der einzelnen Wohnungseigentümer an diesen Gegenständen. Auch der im Diskussionsentwurf vorgeschlagene § 6a beschränkte sich gegenständlich auf die „gemeinschaftlichen Gelder" bzw. auf Ansprüche „auf eine Leistung aus den gemeinschaftlichen Geldern", vgl. § 6a Abs. 1 bzw. Abs. 2 WEG i.d. Fassung des Diskussionsentwurfs. Als weiterer Grund für ein gesetzliches Regelungsbedürfnis wurden die Schwierigkeiten bei der Grundbucheintragung von Zwangshypotheken zur Sicherung von Forderungen, die der Gesamtheit der Eigentümer zustehen, genannt (Begründung, S. 18; vgl. hierzu die Antwort zu Frage 5, dort 2i). Der Diskussionsentwurf wählte bei der Verfolgung des Ziels, ein Auseinanderfallen der Berechtigungen am Verwaltungsvermögen einerseits und des mit dem jeweiligen Sondereigentum verbundenen Miteigentumsanteils andererseits zu verhindern, einen in rechtssystematischer Hinsicht neuartigen Weg: So wurde eine „Koppelung" der Vermögens- an die Grundstücksberechtigungen – und sei es über den Umweg einer Bestandteilsfiktion – vermieden; auch wurden die Anteile an den gemeinschaftlichen Geldern nicht ausdrücklich der Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums unterworfen. Vielmehr sollten diese Anteile kraft Gesetzes auf den jeweiligen Wohnungseigentümer übergehen, gleich, auf welchem Wege er sein Eigentum erlangt hatte.

Wie bereits die vorangegangenen Reformversuche blieb auch der Diskussionsentwurf nicht von zum Teil heftiger Kritik verschont, die sich überwiegend dogmatischen bzw. rechtstechnischen Fragen widmete. Über sprachliche Korrekturvorschläge hinaus wurde insbesondere bemängelt, der Begriff der „gemeinschaftlichen Gelder" sei nicht hinreichend verfestigt, um hieran ohne Legaldefinition anzuknüpfen; teilweise wurde auch angeregt, ihn durch den Begriff des „Verwaltungsvermögens" zu ersetzen. Die Entwurfsfassung ermögliche nicht ohne weiteres eine gegenständliche Abgrenzung, was vor allem für Ansprüche der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten, aber auch für wechselseitige Eigentümerforderungen („Sozialansprüche") gelte. Vereinzelt wurde auch darauf hingewiesen, daß die Prämisse des Entwurfs, wonach Zubehörstücke des gemeinschaftlichen Eigentums im Falle der Sondernachfolge in Wohnungseigentum den §§ 314, 926, 1120 ff. BGB unterfallen, durchaus fraglich sei, da § 97 BGB nur bewegliche Sachen als Zubehör erkenne, es hier aber um die jeweiligen (Bruchteils-)Rechte an eben diesen Sachen gehe. Unter Umständen bestehe mithin ein weitergehendes Regelungsbedürfnis. Andere Stimmen forderten, von der in Aussicht genommenen „perfektionistischen" Regelung abzurücken und für sämtliche Gegenstände des Verwaltungsvermögens eine Zubehör- oder Bestandteilsfiktion (wie beispielsweise im Referentenentwurf 1977 geschehen) zu schaffen. Schließlich wurde auch kritisiert, daß Anteile an Gegenständen der „gemeinschaftlichen Gelder", insbesondere also an der zu bildenden Instandhaltungsrücklage, zwar einerseits vom Ersteher in der Zwangsversteigerung kraft Gesetzes erworben werden sollte, andererseits diese Anteile aber nicht von der hypothekarischen Haftung bzw. Beschlagnahme- und Zuschlagswirkung erfaßt werden sollten; soweit diese Anteile systemwidrigerweise nicht bei der Wertfestsetzung durch das Vollstreckungsgericht berücksichtigt würden, werde der Schuldner – angesichts der in der Praxis manchmal zu beobachtenden immens hohen Rückstellungsbeträge – unter Umständen grob benachteiligt.

Die Bundesregierung beobachtet aufmerksam die vor allem in der Rechtslehre ausgetragenen Kontroversen um die Rechtsnatur des Verwaltungsvermögens. Es erscheint bedauerlich, daß die in dieser Frage bestehende Rechtsunsicherheit angesichts des nach wie vor anhaltenden Meinungsstreits bislang nicht hat beseitigt werden können. Andererseits ist davon auszugehen, daß es – ungeachtet einiger weniger hierzu ergangener obergerichtlicher Entscheidungen – im Zuge der Veräußerung von Wohnungseigentum kaum zu

gerichtlichen Auseinandersetzungen über das Schicksal der Berechtigung des Veräußerers an den Gegenständen des Verwaltungsvermögens zu kommen scheint. Noch weniger dürfte dies für Streitigkeiten über die Auflösung „gemeinschaftlicher Gelder" oder die Pfändung der den einzelnen Eigentümern hieran zustehenden Berechtigungen gelten. Angesichts dessen verbieten sich tiefgreifende konzeptionelle Einschnitte des Gesetzgebers. Dies gilt erst recht, solange nicht gewährleistet ist, daß die hiermit verbundenen strukturellen Änderungen in sich widerspruchsfrei sind und sie sich ohne weitreichende Verwerfungen in das Wohnungseigentumsgesetz einfügen lassen. Anderenfalls nämlich müßte die Überwindung der bestehenden Rechtsunsicherheit mit der Schaffung neuer – für die Praxis vielleicht noch gravierenderer – Zweifelsfragen bezahlt werden. Schließlich wird auch der enge Zusammenhang der hier angeschnittenen Frage mit derjenigen der Erwerberhaftung (vgl. Antwort zu Frage *B* 9 c, nachstehend) zu beachten sein.

c) in bezug auf Haftungsfragen beim Übergang von Wohnungseigentum auf einen Rechtsnachfolger, auch im Falle der Zwangsversteigerung,

Bezüglich der Haftung der Wohnungseigentümer ist zwischen ihrem Verhältnis zu außenstehenden Dritten sowie dem gemeinschaftlichen Innenverhältnis zu unterscheiden. Dritten gegenüber stehen die Wohnungseigentümer gesamtschuldnerisch für die gemeinsam eingegangenen Verpflichtungen („Verwaltungsschulden") ein; eine Ausnahme bilden die sog. Aufbauschulden, d. h. die Ansprüche Dritter aus den im Baustadium eingegangenen Verträgen gegen die Wohnungseigentümer. Diesbezüglich besteht nur eine anteilige Eintrittspflicht jedes Eigentümers, die im Regelfall dem Umfang seiner Miteigentumsberechtigung entspricht (Weitnauer, Rn. 26 zu § 1, Rn. 68 zu § 3, Anh. zu § 3, Rn. 20). Inwieweit die Eigentümer im Verhältnis zueinander zur Tragung der Lasten und Kosten des Gemeinschaftseigentums verpflichtet sind, bestimmt sich demgegenüber nach der – die allgemeine Ausgleichsvorschrift des § 426 Abs. 1 BGB verdrängenden – Regelung des § 16 Abs. 2 WEG. Soweit nicht die Wohnungseigentümer etwas anderes vereinbaren, sind sie einander nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zur Lasten- und Kostentragung verpflichtet (vgl. hierzu Antwort zu Frage *B* 6 b).

Das Ausscheiden eines Wohnungseigentümers aus der Gemeinschaft im Wege der Sondernachfolge wirft die Frage nach dem Schicksal der vorstehend angesprochenen Verbindlichkeiten auf. Hierbei ist zu unterscheiden: Soweit es das Außenverhältnis angeht, werden diejenigen Wohnungseigentümer verpflichtet, die zur Zeit der Entstehung des Anspruchs der Gemeinschaft angehören; für vertragliche Verpflichtungen bedeutet dies, daß Schuldner der Dritten diejenigen Eigentümer werden, die zur Zeit des Vertragsschlusses Wohnungseigentümer und damit im Regelfalle auch im Grundbuch als solche eingetragen sind (Weitnauer, Rn. 26 zu § 1). Diese schuldrechtliche Einstandspflicht wird allein durch dingliche Rechtsänderungen nicht berührt; der seine Wohnung veräußernde Eigentümer entledigt sich also nicht seiner dem Dritten gegenüber bestehenden Verpflichtung, mag ihn diese gesamtschuldnerisch oder nur anteilig treffen (BGHZ 78, 166, 175; vgl. auch OLG Oldenburg, WE 1994, 218 ff., m. Anm. Weitnauer). Etwas anderes kann sich nur aus besonderen rechtsgeschäftlichen Maßnahmen, also vor allem einer vom Gläubiger genehmigten Schuldübernahme ergeben (BGHZ a. a. O.).

Die Auswirkungen einer Sondernachfolge auf die die Wohnungseigentümer untereinander treffenden Kostentragungspflichten hingegen bestimmen sich in erster Linie nach § 16 Abs. 2 WEG. Die in der Vergangenheit zutage getretenen Probleme bei der Anwendung dieser Vorschrift erklären sich aus dem Umstand, daß das Gesetz, den Erfordernissen der Praxis Rechnung tragend, nicht von der jeweiligen sofortigen Umlegung der durch eine bestimmte Verwaltungsmaßnahme verursachten Kosten ausgeht, sondern ein gleichsam zeitlich gestrecktes Verfahren der finanziellen Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums vorsieht. Kennzeichnend hierfür sind insbesondere der zu Beginn eines Kalenderjahres aufzustellende Wirtschaftsplan, der die voraussichtlichen Verwaltungseinnahmen und -ausgaben, die anteilmäßigen Verpflichtungen der einzelnen Eigentümer sowie deren Beitragsleistungen zu der gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG zu bildenden Instandhaltungsrückstellung ausweist, wie auch zum anderen die Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 3 WEG), die über die tatsächlich angefallenen Lasten und Verwaltungskosten Auskunft gibt und die abschließende Berechnung der insgesamt bzw. von den einzelnen Eigentümern zu erbringenden Leistungen ermöglicht. Sowohl über den Wirtschaftsplan als auch die Abrechnung haben die Eigentümer – soweit nichts anderes bestimmt ist, mit einfacher Mehrheit – zu beschließen (§ 28 Abs. 4 WEG). Zu nennen ist ferner das Instrument des „Sonderumlagebeschlusses", mittels dessen die im Wirtschaftsplan nicht bzw. nicht in vollem Umfang berücksichtigten Kostenansätze korrigiert und die Wohnungseigentümer, über ihre Vorschußpflichten hinaus, zu gesonderten Beitragsleistungen verpflichtet werden können.

Für den Fall der Sondernachfolge ist die Rechtsprechung seit jeher, ohne sich an den von der Lehre vereinzelt entwickelten „mitgliedschaftsrechtlichen" Ansätzen (hierzu noch nachstehend) zu orientieren, von dem Grundsatz ausgegangen, daß der Erwerber nicht kraft Gesetzes in die Hausgeldverpflichtungen des ausgeschiedenen Wohnungseigentümers einrückt, vielmehr allein der letztgenannte weiterhin den übrigen Eigentümern die Begleichung „rückständiger" Hausgeldverpflichtungen schuldet (BGH, WE 1994, 207, 208 m. w. N.; BayObLG, RPfl. 1979, 352). Allerdings litt die frühere, eher uneinheitliche Rechtsprechung daran, daß es ihr nicht gelang, verallgemeinerungsfähige Kriterien für die Abgrenzung „rückständiger" zu „laufenden" Hausgeldverbindlichkeiten herauszuarbeiten. So wurde zunächst auf das „Anfallen" der durch die Verwaltungsmaßnahme verursachten Kosten, letztlich also auf die Durchführung dieser Maßnahmen abgestellt (BGHZ 95, 118, 121 f.,

„Juristenzeitung" [JZ] 1986, 191 ff., m. Anm. Weitnauer), was nicht nur zu kaum lösbaren „Rückrechnungs"problemen führte, sondern zudem für bestimmte von § 16 Abs. 2 WEG erfaßte Kostenpositionen, insbesondere die Instandhaltungsrückstellung, schon deswegen nicht paßte, weil es an konkreten äußeren „Anlässen" für die Erhebung der diesbezüglichen Beiträge im Innenverhältnis fehlt (vgl. Weitnauer a. a. O.).

Da die frühere Rechtsprechung das Bedürfnis der Praxis nach einer möglichst klaren Abgrenzung der Haftung des Voreigentümers und des Erwerbers nicht hinreichend befriedigte, bediente man sich in der obergerichtlichen Rechtsprechung zunehmend der Institute der „faktischen Eigentümergemeinschaft" bzw. des „werdenden Eigentümers". Hiernach sollten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes auf den Erwerb von Wohnungseigentum schon vor Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch entsprechende Anwendung finden. Diskutiert wurde dies nicht nur für die Haftung gemäß § 16 Abs. 2 WEG, sondern auch für das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung sowie den Beteiligtenstatus im gerichtlichen Verfahren nach § 43 WEG (vgl. Weitnauer, Anh. zu § 10). An welche Voraussetzungen die Rechtsfolgen einer solchen „faktischen Eingliederung" in die Gemeinschaft geknüpft sein sollten, ob z. B. die Besitzübergabe genügen oder es auf die (zusätzliche) Eintragung einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch ankommen sollte, wurde von der Rechtsprechung unterschiedlich beantwortet (hierzu Kammergericht, NJW-RR 1987, 841, 842). Unter „faktischer Gemeinschaft" verstand man überwiegend den erstmaligen Erwerb von Wohnungseigentum, insbesondere im Falle des Verkaufs durch einen Bauträger; mit dem Schlagwort vom „werdenden" Eigentümer meinte man zumeist Fälle eines späteren Weiterverkaufs (Zweiterwerbs) eines einzelnen Wohnungseigentums. Auch der im Jahre 1989 von seiten des Bundesministeriums der Justiz vorgestellte Diskussionsentwurf lehnte sich in dem von ihm vorgeschlagenen § 16 Abs. 7 n. F. an diese Konstruktion an. Im Falle des Ersterwerbs sollte der Erwerber neben dem ausscheidenden Eigentümer vom Besitzübergang an für das Hausgeld gesamtschuldnerisch einstehen; für den Zweiterwerb sollte Veräußerer und Erwerber die Möglichkeit gegeben werden, durch Erklärung gegenüber dem Verwalter eine derartige solidarische Haftung zu begründen, wobei jeder der Beteiligten diese später durch einseitige Willenserklärung ggf. sollte widerrufen dürfen. Der Diskussionsentwurf stieß in diesem Punkt auf erhebliche Kritik. So wurde bezweifelt, daß es eine Rechtfertigung dafür gebe, gerade den Ersterwerber kraft Gesetzes schlechter zu stellen als spätere Erwerber; der Zweiterwerbsregelung wurde vor allem entgegengehalten, daß es unpraktikabel sei, die Haftung gegenüber den übrigen Eigentümern von rechtsgeschäftlichen Dispositionen zwischen Veräußerer und Erwerber abhängig zu machen.

Die jüngere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sowie der Obergerichte zur Erwerberhaftung hat die Bedeutung der Eigentümerbeschlüsse für die Begründung und die Fälligkeit der im Innenverhältnis bestehenden Kostentragungsverpflichtungen betont, die Abgrenzung zwischen „laufenden" und „rückständigen" Hausgeldbeiträgen hierdurch erleichtert und zur weitgehenden Aufgabe der Konstruktionen der „faktischen" bzw. „werdenden" Eigentümergemeinschaft geführt. Erst durch den Beschluß über den Wirtschaftsplan, eine Sonderumlage oder die Jahresabrechnung werden danach die Beitragsverpflichtungen der einzelnen Eigentümer „konkretisierend" begründet und – zumindest im Regelfall mit sofortiger Wirkung fällig gestellt. Verbindlichkeiten begründet ein Beschluß nur für die zur Beschlußfassung berufenen, also aktuellen Eigentümer. Maßgeblich ist mithin, ob bereits im Zeitpunkt der Beschlußfassung das Wohnungseigentum auf den Erwerber übergegangen ist, was, soweit dem ein Rechtsgeschäft zugrunde liegt, dessen Eintragung in das Grundbuch voraussetzt (BGHZ 104, 197, 202 [Jahresabrechung]; BGHZ 108, 44, 46 f. [Sonderumlage]; NJW 1994, 1866, 1867; BayObLGZ 1990, 101 ff.; WE 1995, 248 f.). Dementsprechend wird in der jüngeren Rechtsprechung dem noch nicht eingetragenen Erwerber auch kein Stimmrecht in der Eigentümerversammlung zugestanden (vgl. vor allem BGHZ 106, 113 ff., 118 ff.). Eine Haftung des Erwerbers für Rückstände kommt, außer in Fällen einer genehmigten Schuldübernahme, unter Berücksichtigung der dargestellten Rechtsprechung nur noch ausnahmsweise in Betracht, wenn nämlich die Gemeinschaftsordnung eine – aus dem Grundbuch ersichtliche (§ 10 Abs. 2, § 5 Abs. 4 WEG) – entsprechende Regelung enthält (BGHZ 99, 358, 361; WE 1994, 207, 208 f.); keinesfalls allerdings soll sich eine derartige Regelung auch auf den Erwerb durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung erstrecken können, vor allem, da eine Haftung des Erwerbers für die Hausgeldrückstände mit der in § 56 Satz 2 ZVG zum Ausdruck kommenden Zielsetzung, im Interesse der Versteigerungsbeteiligten die Erzielung eines möglichst guten Versteigerungsergebnisses zu ermöglichen, kollidierte (BGHZ 99, 358, 362). Besonderheiten für die Abgrenzung der Haftungszeiträume gelten nach wie vor für den Fall, daß eine Wohnungseigentümergemeinschaft noch nicht vollständig rechtlich in Vollzug gesetzt worden ist, d. h. daß, ggf. abgesehen von dem teilenden Alleineigentümer, noch kein Erwerber als Wohnungseigentümer eingetragen ist (BayObLG, WE 1992, 27). Während dieses „Anlaufstadiums" sollen die zum Institut der „faktischen" bzw. „werdenden" Eigentümergemeinschaft entwickelten Grundsätze (einschließlich des vorverlagerten Zeitpunkts des Beginns der Einstandspflicht gemäß § 16 Abs. 2 WEG) – anders als beim Zweiterwerb – nach wie vor Anwendung finden, weil angesichts der langen Zeitspanne, die bis zur rechtlichen Invollzugsetzung der Gemeinschaft vergehen kann, unverändert ein erhebliches praktisches Bedürfnis bestehe, auf die Gemeinschaft im Gründungsstadium bereits die WEG-Vorschriften entsprechend anzuwenden bzw. den Rechtsweg zu den Wohnungseigentumsgerichten zu eröffnen (BayObLG a. a. O.; Weitnauer, Anh. zu § 10, Rn. 3 ff.). Im Zuge der vorstehend beschriebenen Herausarbeitung abgrenzungstauglicher Strukturen für die – hiernach nur im Ausnahmefall greifende – Erwerberhaftung für rückständige Hausgeldbeiträge ist es zu einer Beruhigung der zu dieser Frage ausgetragenen Diskussionen gekommen. Insbesondere hat die Rechtsprechung sich

nicht veranlaßt gesehen, von dem Grundsatz abzurükken, daß ein Sondernachfolger für Verbindlichkeiten seines Rechtsvorgängers nicht einzustehen hat, wenn das Gesetz dies nicht im Einzelfall regelt (BayObLG, RPfl. 1979, 352); die von Teilen der Lehre vertretene Betrachtungsweise, derzufolge sich aus den §§ 10ff. WEG die Rechtsnatur des Wohnungseigentums als „dreigliedrige Einheit", bestehend aus Sondereigentum, Miteigentum und dem damit untrennbar verbundenen dinglichen Mitgliedschaftsrecht ergibt, wobei zur Gemeinschaftsmitgliedschaft nicht nur die Individualberechtigungen am Gemeinschaftsvermögen (vgl. Antwort zu den Fragen *B* 9 a und *B* 9 b), sondern auch Lasten und Kosten als dessen „Negativposten" gehören (Bärmann, „Erwerberhaftung im Wohnungseigentum für rückständige Lasten und Kosten", in: „Partner im Gespräch", Band 19, dort insbesondere S. 66ff.; Pick, „Die Haftung des Erwerbers von Wohnungseigentum für rückständige Lasten und Kosten des Veräußerers", in: „Partner im Gespräch", Band 18, S. 65ff.), hat sich nicht durchsetzen können.

Die Bundesregierung verkennt nicht, daß nach wie vor nicht alle im Zusammenhang mit der Erwerberhaftung aufgetretenen Fragen, gerade auch im Hinblick auf die Reichweite und die Rechtswirkungen der über Wirtschaftspläne, Jahresabrechnungen und Sonderumlagen gefaßten Eigentümerbeschlüsse, bereits einer endgültigen Beantwortung haben zugeführt werden können. Dies gilt in Sonderheit für das Problem der erst nach Vollendung des Eigentumserwerbs fällig werdenden Hausgeldverpflichtungen, bezüglich derer der rechtsbegründende Beschluß schon vor dem Eigentumsübergang gefaßt oder, in Erwartung des Eintritts eines solventen Eigentümers in die Gemeinschaft, bewußt bis zu dessen Eintragung in das Grundbuch hinausgezögert wurde (beide Konstellationen werden angesprochen bei BGHZ 104, 197, 204; zum letztgenannten Fall BayObLG, WuM 1995, 52, 53). Unklarheiten bestehen auch noch bei der Behandlung des Problems, inwieweit sich noch offene Verbindlichkeiten des ausgeschiedenen Eigentümers, insbesondere aus dem beschlossenen Wirtschaftsplan oder einem Sonderumlagebeschluß, zu Lasten des Erwerbers auf spätere Gesamt- oder Einzelabrechnungen übertragen lassen (hierzu Weitnauer-Hauger, Rn. 51 zu § 16 WEG). Die Rechtsprechung scheint hier derzeit allerdings noch im Fluß zu sein (vgl. BGH, NJW 1996, 725, 726; BayObLG, WuM 1995, 52, 53; OLG Düsseldorf, DWEer 1990, 104f.; OLG Frankfurt a. M., DWEer 1990, 107). Anlaß, den genannten Einzelproblemen durch gesetzgeberische Intervention zu begegnen, sieht die Bundesregierung daher noch nicht.

Bestrebungen, den insbesondere seitens der Rechtsprechung anerkannten Grundsatz aufzugeben, daß Wohnungseigentümer nur für die während ihrer Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstandenen Hausgeldverbindlichkeiten (einschließlich der Beiträge zur Instandhaltungsrückstellung), nicht aber auch für frühere Rückstände einzustehen haben, steht die Bundesregierung derzeit mit Zurückhaltung gegenüber. Gegebenenfalls müßte den schutzwürdigen Interessen eines Erwerbers insoweit Rechnung getragen werden, als er nicht im unklaren über die Höhe der von seinem Rechtsvorgänger hinterlassenen Verbindlichkeiten gelassen werden dürfte. Eine derartige „Quasi-Verdinglichung" rückständiger Hausgeldverpflichtungen wäre, allgemeinen Grundsätzen unserer Rechtsordnung folgend, allenfalls dann vertretbar, wenn gleichzeitig gewährleistet wäre, daß man sich über ihre jeweilige Höhe zuverlässig informieren kann. Anders als die Eigentümergemeinschaft, die ja über die Verteilung der Lasten und Kosten des Gemeinschaftseigentums autonom entscheidet und zudem – innerhalb gewisser Grenzen – auf die Veräußerung einzelner Eigentumseinheiten Einfluß nehmen kann (vgl. § 12 WEG), ist ein Wohnungserwerber nach geltendem Recht auf die Mitteilungen angewiesen, die ihm von dem Veräußerer zur Höhe rückständiger Hausgeldzahlungen gemacht werden. Da Hausgeldverpflichtungen als solche nicht eintragungsfähig sind, kann die Publizitätsfunktion des Grundbuchs insoweit nicht genutzt werden. Zur Schaffung der erforderlichen Transparenz bedürfte es mithin eines besonderen gesetzlichen Instrumentariums, welches in regelungstechnischer Hinsicht weitreichende Fragen aufwürfe. Eine Gesetzesänderung jedenfalls, die den schutzwürdigen Erwerberinteressen nicht vollauf Rechnung trüge und damit die Attraktivität des Instituts Wohnungseigentum am Immobilienmarkt gefährden könnte, ließe sich unter eigentums- wie wohnungspolitischen Gesichtspunkten nicht rechtfertigen.

d) in steuerlicher Hinsicht, z. B. was die Aufteilung einzelner Steuern oder Abgaben, insbesondere der Zinsabschlagsteuer, auf die einzelnen Wohnungseigentümer betrifft?

Die Beteiligten einer Wohnungseigentümergemeinschaft erzielen mit den Zinsen aus der Anlage der Instandhaltungsrücklage gemeinschaftliche Einnahmen aus Kapitalvermögen.

Eine Abstandnahme vom Zinsabschlag aufgrund von Freistellungsaufträgen ist in diesen Fällen nicht möglich. Die Zurechnung der Kapitalerträge fällt in die Zuständigkeit der Finanzverwaltung, sie geht über die Aufgaben der Kreditinstitute als Zahlstellen i. S. des Zinsabschlaggesetzes hinaus.

Die obersten Finanzbehörden haben jedoch die folgende Vereinfachungsregelung zugelassen (vgl. Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 26. Oktober 1992 – Bundessteuerblatt Teil I, S. 693, 695):

Da der Verwalter aufgrund der Verpflichtungen, die ihm das Wohnungseigentumsgesetz auferlegt, als Vermögensverwalter i. S. des § 34 der Abgabenordnung (AO) anzusehen ist, ist es im allgemeinen vertretbar, gemäß § 180 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 AO von einer gesonderten Feststellung der von der Wohnungseigentümergemeinschaft erzielten Zinsen aus der Anlage der Instandhaltungsrücklage durch das Finanzamt abzusehen, es reicht vielmehr aus, daß der Verwalter die anteiligen Einnahmen aus Kapitalvermögen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile aufteilt und dem einzelnen Wohnungseigentümer mitteilt.

Soweit Kapitalerträge erzielt wurden, von denen der Zinsabschlag einbehalten und abgeführt wurde, gilt folgendes:

Die Anrechnung des Zinsabschlags bei dem einzelnen Beteiligten setzt voraus, daß neben der Mitteilung des Verwalters über die Aufteilung der Einnahmen und des Zinsabschlags eine Ablichtung der Steuerbescheinigung des Kreditinstituts vorgelegt wird.

Die Vereinfachungsregelung hat sich in der Praxis bewährt.

10. Ergibt sich Handlungsbedarf aus der Tatsache, daß sich Konfliktfälle zwischen den Grundsätzen des WEG und des Mietrechts entwickeln können, z. B. aus dem Recht des Mieters, sich weitestgehend über Hörfunk- und Fernsehempfangsanlagen zu informieren und aus dem Einstimmigkeitsprinzip bei baulichen Veränderungen nach § 22 Abs. 1 WEG oder aus mietrechtsbeeinträchtigenden Vereinbarungen der Wohnungseigentümer?

Für die Vermietung von Eigentumswohnungen gelten die allgemeinen Vorschriften des Mietrechts; das Wohnungseigentumsgesetz enthält keine mietrechtlichen Bestimmungen. Mietverträge über einzelne Wohneinheiten sind grundsätzlich losgelöst von den rechtlichen Verhältnissen der Wohnungseigentümer zueinander zu betrachten. Da jedoch der Vermieter einer Eigentumswohnung seinen Status als Mitglied der Eigentümergemeinschaft beibehält, kann es zwischen den Vorschriften des Wohnungseigentumsrechts einerseits und mietvertraglichen Rechten und Pflichten andererseits zu Spannungen kommen.

In der forensischen Praxis spielen hierbei vor allem Vereinbarungen eine Rolle, durch die die dem einzelnen Eigentümer zustehende Befugnis zur Gebrauchsüberlassung seines Wohnungseigentums eingeschränkt werden soll. Derartige Vermietungsbeschränkungen sind denkbar als totaler Ausschluß der Vermietungsbefugnis, als deren Delegation, beispielsweise auf den Verwalter der Wohnanlage, als differenzierende, z. B. auf bestimmte persönliche Merkmale des potentiellen Mieters abstellende Beschränkungen oder in Form eines Zustimmungsvorbehalts nach dem Vorbild des § 12 WEG. Die Frage der Wirksamkeit eines totalen Vermietungsausschlusses vor dem Hintergrund der in Artikel 14 des Grundgesetzes enthaltenen Eigentumsgarantie wird in der Fachliteratur kontrovers diskutiert (Bub, WE 1989, 122; B/P/M-Pick, Rn. 67 zu § 13, jeweils m. w. N.). Jedenfalls besteht – auch für die abgestuften Beschränkungsformen – Einigkeit darin, daß sie sich hinsichtlich des mit ihnen jeweils verbundenen Eingriffs in die Eigentumsfreiheit (§ 13 WEG, § 903 BGB) zumindest an den durch die §§ 138, 242 BGB aufgestellten allgemeinen Wirksamkeitsmaßstäben messen lassen müssen (Blank, PiG 15 [1984], 33, 35); bezüglich der Verankerung eines Zustimmungsvorbehalts in der Gemeinschaftsordnung (zur Zulässigkeit BGHZ 37, 203, 206 ff.) wird allgemein von einer entsprechenden Anwendung von § 12 Abs. 2 Satz 1 WEG ausgegangen, d. h. die Zustimmung darf nur aus einem „wichtigen", mit der konkreten Person des in Aussicht genommenen Mieters zusammenhängenden Grund verweigert werden. Es muß vorauszusehen sein, daß die Vermietung gerade an diese Person zu unzumutbaren Störungen für die übrigen Wohnungseigentümer führt (Bub, WE 1989, 122, 123). Auch hiernach an sich zulässige Vermietungsbeschränkungen können aber keinesfalls zur Unwirksamkeit von Mietverträgen führen, die unter Verstoß gegen die jeweilige Beschränkung geschlossen werden (allgemeine Auffassung, vgl. z. B. Weitnauer-Lüke, Rn. 21 zu § 15). Setzt sich ein Wohnungseigentümer über eine wirksame Vermietungsbeschränkung, also etwa über das Fehlen bzw. die Verweigerung einer erforderlichen Zustimmung hinweg, so ist er seinen Miteigentümern gegenüber zur Unterlassung der gemeinschaftsordnungswidrigen Vermietung verpflichtet (Bub, a. a. O., 123; Bielefeld, WE 1991, 92, 94). Hingegen können die übrigen Wohnungseigentümer von dem Mieter nicht die Herausgabe der Wohnung, etwa gemäß § 985 BGB, verlangen; auf eine Art „Obereigentum" an der Wohnung können sie sich nicht berufen (Weitnauer-Lüke, Rn. 21 zu § 15; Bub, WE 1989, 122, 123).

Etwas anderes gilt, wenn der Mieter die Wohnung entgegen ihrem in der Teilungserklärung festgelegten Bestimmungszweck nutzt. Auch hier können die übrigen Wohnungseigentümer zunächst den Vermieter gemäß § 15 Abs. 3 WEG, § 1004 Abs. 1 BGB auf Unterlassung in Anspruch nehmen; der Vermieter muß, um dieser Verpflichtung zu entsprechen, sämtliche ihm nach Mietrecht zustehenden Möglichkeiten wahrnehmen, den Mieter von der Fortsetzung der zweckwidrigen Nutzung abzuhalten, notfalls das Mietverhältnis zum nächstmöglichen Termin kündigen (Merle, a. a. O., 149). Darüber hinaus können aber hier die übrigen Wohnungseigentümer auch gegen den Mieter selbst vorgehen, nämlich von ihm gemäß § 1004 Abs. 1 BGB die Unterlassung der zweckwidrigen Nutzung verlangen (BGH, Urteil vom 29. November 1995 – XII ZR 230/94 –; OLG München, NJW-RR 1993, 1492, 1493 f.). Dies wird damit begründet, daß, soweit die in der Teilungserklärung getroffene Zweckbestimmung in das Grundbuch eingetragen und damit zum Inhalt des betroffenen Sondereigentums gemacht wurde (§ 15 Abs. 1, § 5 Abs. 4, § 10 Abs. 2 WEG), die Miteigentumsanteile der übrigen Eigentümer durch eine die Zweckbestimmung des Sondereigentums überschreitende Nutzung verletzt werden und diesen Eigentümern daher der dingliche Abwehranspruch aus § 1004 BGB mit absoluter Wirkung gegen jeden zweckwidrig Nutzenden zusteht (OLG München, a. a. O., Merle; WE 1993, 148, 149).

Sowohl bei Verstößen gegen Überlassungsverbote als auch im Fall zweckwidriger Nutzung durch den Mieter sieht der Eigentümer der betreffenden Wohnung sich Unterlassungsansprüchen der übrigen Wohnungseigentümer ausgesetzt, ohne daß ihm – in aller Regel – das Mietvertragsrecht die Möglichkeit gibt, dies gegenüber dem Mieter durchzusetzen. Soweit der Mieter sich im Rahmen seiner mietvertraglichen Befugnis bewegt, kann er gegenüber dem Herausgabeanspruch des Vermieters aus § 985 BGB ein vertragliches Recht zum Besitz (§ 986 Abs. 1 BGB) geltend machen; dem Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch aus § 1004

Abs. 1 BGB gegenüber kann er den Duldungseinwand gemäß § 1004 Abs. 2 BGB erheben. Wie der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 29. November 1995 (Az: XII ZR 230/94) entschieden hat, verschafft die Inanspruchnahme durch die übrigen Eigentümer dem Vermieter auch kein außerordentliches mietvertragliches Kündigungsrecht (vgl. auch Merle, WE 1993, 148 f.). Zudem hat er den übrigen Eigentümern, falls sie aus der gemeinschaftsordnungswidrigen Gebrauchsüberlassung einen Schaden erleiden, diesen zu ersetzen (Merle, a. a. O., 149; Bub, WE 1993, 122, 123). Setzen die anderen Eigentümer hingegen – im Fall zweckwidriger Nutzung durch den Mieter – ihren unmittelbar gegen diesen gerichteten Überlassungsanspruch durch, so kann der Vermieter sich Minderungs- bzw. Schadensersatzansprüchen und einem außerordentlichen Kündigungsrecht seines Mieters ausgesetzt sehen (BGH, a. a. O.; NJW-RR 1995, 715, 716).

Nach Ansicht der Bundesregierung führen die von Rechtsprechung und Fachliteratur entwickelten Grundsätze zur Behandlung „mietrechtsbeeinträchtigender Vereinbarungen" zu angemessenen Ergebnissen. So ist insbesondere der Mieter geschützt, der sich auf sein ihm durch den Mietvertrag eingeräumtes Recht zum Besitz grundsätzlich nicht nur dem Vermieter, sondern auch den übrigen Eigentümern gegenüber berufen kann; erleidet er Nachteile insoweit, als letztere ihn erfolgreich auf die Unterlassung bestimmter Gebrauchsformen in Anspruch nehmen, so kann er diesbezüglich von seinem Vertragspartner, dem vermietenden Wohnungseigentümer, einen Ausgleich verlangen, wenn die betreffende Nutzungsart mietvertraglich konsentiert war. Auch den Interessen der am Mietvertrag nicht beteiligten Eigentümer wird hinreichend Rechnung getragen. Daß sie bei nicht zweckwidriger Nutzung durch den Mieter, der unter Verstoß gegen ein Überlassungsverbot in den Besitz der Wohnung gelangt ist, nicht gegen diesen, sondern nur gegen den Vermieter vorgehen können, läßt sich im Ergebnis wohl auch damit rechtfertigen, daß sie sich mit dem Erwerb ihres Wohnungseigentums zugleich bewußt auf die übrigen Eigentümer eingelassen und damit das Risiko eines von diesen ausgehenden gemeinschaftsunfreundlichen Verhaltens auf sich genommen haben. Daß der Vermieter schließlich „zwischen die Fronten" geraten und sich widerstreitenden Ansprüchen der übrigen Eigentümer einerseits und seines Mieters andererseits ausgesetzt sehen kann, stellt sich schlicht als die Verwirklichung eines seiner Verantwortungssphäre zuzuordnenden Risikos dar. Von ihm kann und muß verlangt werden, daß er bei der Gestaltung des Mietvertrages Rücksicht auf den Inhalt der Gemeinschaftsordnung nimmt (so auch der Bundesgerichtshofs in seiner Entscheidung vom 29. November 1995 – XII ZR 230/94 –). Drohenden Divergenzen zwischen Wohnungseigentums- und Mietrecht, die sich aus Änderungen der Gemeinschaftsordnung nach Mietvertragsschluß ergeben können, kann er durch Aufnahme einer individualvertraglich gestalteten Vorrangklausel in den Mietvertrag vorbeugen (zur Wirksamkeit entsprechender Formularklauseln vgl. insbesondere Bub, WE 1989, 122, 124). Ein gesetzgeberischer Handlungsbedarf ist nach alledem für die Bundesregierung insoweit nicht erkennbar.

Das allgemeine Informationsrecht eines Wohnungsnutzers kollidiert mit dem für bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums geltenden Einstimmigkeitsgrundsatz des § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG vor allem dann, wenn ersterer die Installation einer Satellitenempfangsanlage (Parabolantenne) begehrt. Durch eine derartige Maßnahme, die nach bislang einhelliger Rechtsprechung nicht der ordnungsgemäßen Verwaltung zuzurechnen und daher auch nicht mit Mehrheit beschlossen werden kann (vgl. BayObLG, WE 1995, 20 ff.), wird regelmäßig nicht nur die Substanz des Gemeinschaftseigentums dauerhaft verändert, sondern zudem eine störende optische Veränderung des Gesamteindrucks der Wohnanlage bewirkt. Im Rahmen der Frage, inwieweit die Zustimmung auch der übrigen Wohnungseigentümer zur Anbringung einer Parabolantenne erforderlich ist (§ 22 Abs. 1 Satz 2 WEG), sind insbesondere das Interesse der Eigentümergemeinschaft an der Erhaltung des optischen und ästhetischen Gesamtbildes der Wohnanlage einerseits sowie das Informationsinteresse des einzelnen Wohnungsnutzers andererseits gegeneinander abzuwägen; letztlich kommt es darauf an, ob nach den Umständen des Einzelfalles die für die übrigen Wohnungseigentümer entstehenden Nachteile von diesen als bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidlich hingenommen werden müssen.

Nachdem das Bundesverfassungsgericht in einem Beschluß vom 9. Februar 1994 (WE 1994, 205 ff.) für das Mietrecht entschieden hatte, daß zwar grundsätzlich ein Gebäudeeigentümer die Anbringung von Parabolantennen durch die Bereitstellung eines Kabelanschlusses abwenden kann, dies aber anders sein könne bei in Deutschland lebenden Ausländern, die in der Regel ein schutzwürdiges Interesse daran hätten, die Programme ihres Heimatlandes – auch in größerer Zahl – zu empfangen, um sich über das dortige Geschehen zu unterrichten und ihre kulturelle und sprachliche Verbindung aufrechterhalten zu können, hat das Oberlandesgericht Celle (NJW-RR 1994, 977 ff.) entschieden, die bisherige Rechtsprechung zur Zulässigkeit von Parabolantennen im Wohnungseigentumsrecht könne unter Berücksichtigung der zuvor genannten Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts nicht mehr aufrechterhalten werden. Vielmehr gälten die vom Bundesverfassungsgericht aufgestellten Grundsätze auch für das Wohnungseigentumsrecht. In einer jüngeren Entscheidung hat das Bundesverfassungsgericht sodann diese Gleichbehandlung der Informationsinteressen des Wohnungsnutzers im Miet- und Wohnungseigentumsrecht ausdrücklich begrüßt (Beschluß vom 13. März 1995, NJW 1995, 1665 ff.) und erklärt, frühere Entscheidungen der Wohnungseigentumsgerichte, durch die baugestalterischen Belangen regelmäßig ein Übergewicht gegenüber dem Informationsinteresse einzelner Eigentümer zugebilligt worden sei, gewährleisteten – anders als eine entsprechende Anwendung der ursprünglich für das Mietrecht entwickelten Grundsätze – keinen der Tragweite der berührten Grundrechte entsprechenden Interessenausgleich. Die schutzwürdigkeit des Informationsinteresses eines Wohnungsnutzers hänge nicht wesentlich davon ab, ob er die Wohnung als Mieter oder als Eigentümer nutze. Ebensowenig komme es hierfür

darauf an, ob eine vermietete Wohnung im Wohnungseigentum stehe oder zu einem ungeteilten Eigentumsobjekt gehöre. Konsequenz sei, daß auch ein Wohnungseigentümer, der eine Parabolantenne installieren wolle, im Regelfall zwar auf einen vorhandenen Kabelanschluß, nicht aber auf die Empfangsmöglichkeiten herkömmlicher Antennenanlagen verwiesen werden könne. Ebenso wie im Mietrecht seien aber auch im Wohnungseigentumsrecht Fälle denkbar, in denen aufgrund „atypischer Umstände" das Informationsinteresse hinter dem durch die Anbringung einer Parabolantenne beeinträchtigten Interesse zurücktreten müsse. Umgekehrt könne auch einem besonderen Informationsinteresse trotz vorhandenen Kabelanschlusses der Vorrang gebühren.

Letzteres werde regelmäßig auf Wohnungseigentümer mit ausländischer Staatsangehörigkeit zutreffen, die durch einen Kabelanschluß allenfalls ein Fernsehprogramm ihres Heimatlandes empfangen könnten.

Nach Ansicht der Bundesregierung ist aufgrund der sich damit abzeichnenden Angleichung miet- und wohnungseigentumsrechtlicher Grundsätze in der Frage der Gewichtung des Informationsinteresses einzelner Wohnungsnutzer derzeit kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf zu erkennen. Dies gilt um so mehr, als das Bundesverfassungsgericht sich im Rahmen seiner Entscheidung vom 13. März 1995 nicht nur der Konstellation gewidmet hat, in der die Interessen eines der Eigentümer denen der anderen gegenüberstehen, sondern auch die Konfliktsituation aufgegriffen hat, die nicht nur durch Interessen einzelner Eigentümer einerseits und der Gemeinschaft andererseits, sondern zudem durch diejenigen des Mieters einer Eigentumswohnung gekennzeichnet ist. Das Gericht hat nämlich ausgeführt, im Rahmen der Auslegung von § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG i. V. mit § 14 Nr. 1 WEG sei bei der Abwägung der betroffenen Grundrechte auf seiten des Wohnungseigentümers, der einen Anspruch auf Errichtung einer Satellitenempfangsanlage geltend mache, neben dessen Eigentumsrecht vor allem sein Grundrecht auf Informationsfreiheit bzw. dasjenige seines Mieters zu berücksichtigen. Mit dieser Vorgabe dürfte das Bundesverfassungsgericht auf Konflikte abzielen, denen sich Eigentümer vermieteter Wohnungen ausgesetzt sehen könnten, wenn ihre Mieter von ihnen die Duldung einer errichteten bzw. zu errichtenden Antennenanlage verlangen, während die übrigen Wohnungseigentümer entgegengesetzte Unterlassungs- bzw. Beseitigungsansprüche unter Hinweis auf fehlende bzw. verweigerte Zustimmungserklärungen gegen ihn geltend machen. Es wird zunächst abzuwarten sein, inwieweit die Rechtsprechung den Gedanken, daß die Eigentümer vermieteter Wohnungen im Verhältnis zur Eigentümergemeinschaft auch Informationsinteressen ihrer Mieter geltend machen können, berücksichtigen wird.

C. Verfahrensfragen

Allgemeine Bemerkungen zu den Fragen *C* 11 bis *C* 14:

Nach der bundeseinheitlich geltenden Anordnung über die Zählkartenerhebung in Zivilsachen werden die Verfahren nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Verfahren) in der Justizstatistik nicht besonders ausgewiesen. Die Bundesregierung verfügt also über wenig statistisches Material betreffend WEG-Verfahren für das gesamte Bundesgebiet. Sie hat daher die einzelnen Bundesländer um Auskünfte zu den Fragen gebeten. Die Länder haben auf diese Anfrage in unterschiedlichem Umfang geantwortet, was nicht zuletzt mit der starken Geschäftsbelastung der Gerichte zusammenhängt. In den neuen Bundeslndern werden die WEG-Verfahren erst seit 1994 (in Sachsen seit 1995) intern erfaßt. Diese Länder konnten daher zu den Fragen Auskünfte nur sehr eingeschränkt erteilen. Die der Bundesregierung im übrigen zugegangenen Stellungnahmen sind in den nachfolgenden Antworten berücksichtigt. Im einzelnen werden die Fragen wie folgt beantwortet:

11. Wie haben sich die Zahlen hinsichtlich der Verfahren in Wohnungseigentumssachen (Eingänge, Erledigungen) seit 1989 entwickelt,

    a) vor den Amtsgerichten,

    b) vor den Landgerichten,

    c) vor den Oberlandesgerichten einschließlich des Bayerischen Obersten Landesgerichts,

    d) vor dem BGH?

a) Die Eingangszahlen in WEG-Verfahren vor den Amtsgerichten in den Jahren 1989 bis 1994 lassen sich aus der als Anlage beigefügten Tabelle entnehmen.

In dem genannten Zeitraum ergibt sich bei den WEG-Sachen ein Anstieg von 12,1 % (nur bezogen auf die alten Bundesländer). Dies mag damit zusammenhängen, daß der Anteil der neuerrichteten Eigentumswohnungen nicht unerheblich angestiegen ist (siehe Antwort zu Frage *A* 2 a).

Vergleicht man die Zahl der „Sonstigen Handlungen und Entscheidungen der freiwilligen Gerichtsbarkeit außerhalb eines anhängigen Verfahrens" – vgl. die anliegende Tabelle – (bei dem überwiegenden Teil der dort genannten FGG-Verfahren handelt es sich neben den WEG-Verfahren um Angelegenheiten nach dem Beratungshilfegesetz, ansonsten zählen hierzu u. a. Anträge auf Gewährung von Prozeßkostenhilfe in FGG-Angelegenheiten, Bewilligung der öffentlichen Zustellung von Willenserklärungen, die Kraftloserklärung von Vollmachten) im Jahre 1989 mit der von 1994, ist hier – trotz Einbeziehung der Zahlen aus den neuen Bundesländern (ohne Sachsen) – allerdings ein Rückgang um fast 8,3 % festzustellen. Der Rückgang dieser „Sonstigen Handlungen und Entscheidungen ..." erhöht sich sogar auf 15,7 %, bezieht man in den Vergleich nur die Zahlen der alten Bundesländer ein.

b) Die Eingangszahlen in WEG-Verfahren vor den Landgerichten haben sich wie folgt entwickelt:

Jahr	Bln	BR	HH	NRW*	S-He
1989	490	–	108	1 176	140
1990	626	40	122	1 164	141
1991	513	29	131	1 032	149
1992	467	21	116	1 033	127
1993	362	19	121	1 089	134
1994	388	–	117	1 176	116
1995	312	24**	95***	–	128

*) In Nordrhein-Westfalen wurden die Zahlen zum Teil geschätzt.
**) Bis 31. Oktober 1995.
***) Bis 15. Dezember 1995.

In Berlin wurden die Verfahren bis einschließlich 1993 innerhalb eines Jahres erledigt. 1994 war dies bei 312 Verfahren, 1995 bei 109 Verfahren möglich.

c) Die Eingangszahlen in WEG-Verfahren vor den Oberlandesgerichten (einschließlich des Kammergerichts in Berlin) wurden wie folgt angegeben:

Jahr	B-W	Bln*	BR	HH	NS	NRW***	S-H
1989	69	120	4	40	73	245	29
1990	92	199	13	44	52	216	31
1991	73	198	16	65	60	240	28
1992	73	209	4	46	41	147	22
1993	88	169	3	34	55	214	32
1994	71	108	8	37	62	202	23
1995*	–	93	10	**	52	–	15

*) Berlin hat die Zahlen bis zum 12. Dezember 1995 berücksichtigt.
**) Ähnlich wie 1993/1994.
***) Die Zahlen aus Nordrhein-Westfalen sind zum Teil geschätzt.

In diesen Ländern ist die Zahl der Verfahren vor den Oberlandesgerichten im wesentlichen gleich geblieben oder zurückgegangen.

Das Kammergericht Berlin gibt zusätzlich folgende Erledigungszahlen an:
1989 – 70
1990 – 165
1991 – 200
1992 – 173
1993 – 210
1994 – 122
1995 – 87 Verfahren
(bis zum 12. Dezember 1995).

d) Der Präsident des Bundesgerichtshofs hat sich bei seiner Antwort auf die Mitteilung der Erledigungszahlen beschränkt. Er führt zur Erläuterung vorab folgendes aus:

„Unter ‚Verfahren in Wohnungseigentumssachen' i. S. der Anfrage können sowohl die Verfahren verstanden werden, die nach § 43 WEG der freiwilligen Gerichtsbarkeit zugewiesen sind, als auch die Verfahren über wohnungseigentumsrechtliche Streitfragen, die von den Prozeßgerichten entschieden werden. Erstere gelangen im Wege der Vorlage nach § 28 Abs. 2 FGG, letztere durch Einlegung der Revision vor den Bundesgerichtshof. Ich gehe davon aus, daß sich die Anfrage auf die FGG-Sachen bezieht, für die speziell der V. Zivilsenat zuständig ist, habe im Interesse eines besseren Überblicks aber sämtliche Prozeßsachen mit einbezogen, die auch von anderen Senaten durch veröffentlichte Entscheidungen erledigt worden sind. Über die in Prozeßsachen mit wohnungseigentumsrechtlichem Einschlag zu verzeichnenden Eingänge sowie Erledigungen durch nicht veröffentlichte Entscheidungen liegen mir dagegen keine Erkenntnisse vor. Da die Vorlagesachen alle durch Entscheidung beendet worden sind, beschränke ich mich im folgenden auf die Erledigungen."

Das Gesamtergebnis der Erledigungen für die Jahre 1989 bis 1995 sieht wie folgt aus:

Jahr	Vorlagen V. Zivilsenat	Revisionen		insges.
		V. Zivilsenat	andere Senate	
1989	6	4	1	11
1990	2	0	2	4
1991	5	1	3	9
1992	3	2	0	5
1993	2	3	2	7
1994	3	1	2	6
1995	4	2	4	10

12. Wie hat sich die Dauer der Verfahren in dem genannten Zeitraum entwickelt, aufgeschlüsselt nach den verschiedenen Instanzen?

a) Bei den Amtsgerichten dauern die Verfahren in

— Baden-Württemberg durchschnittlich ca. vier Monate,

— Berlin zwischen vier und zwölf Monaten,

— Bremen (nur Bremerhaven) ca. neun Monate,

— Mecklenburg-Vorpommern drei bis vier Monate,

— Niedersachsen durchschnittlich drei bis sechs Monate,

— Nordrhein-Westfalen
sechs bis zwölf Monate,

— Schleswig-Holstein
einen Monat bis vier Jahre
(85 % der Verfahren werden innerhalb eines Jahres erledigt)

— Thüringen
durchschnittlich sechs Monate.

b) Die Dauer der Verfahren vor den Landgerichten beträgt in:

— Baden-Württemberg
drei bis sechs Monate,

— Berlin
drei bis neun Monate,

— Bremen
drei bis sechs Monate (1994 dauerten zwei Verfahren länger als ein Jahr),

— Niedersachsen
ein bis zwei Monate, teilweise auch drei bis sechs Monate,

— Nordrhein-Westfalen
bis sechs Monate,

— Schleswig-Holstein
zwei bis fünfeinhalb Monate
(Die durchschnittliche Verfahrensdauer ging von 1989 bis 1995 von durchschnittlich fünfeinhalb Monaten auf zwei Monate zurück).

c) Die Oberlandesgerichte (einschließlich des Kammergerichts in Berlin) entscheiden in

— Baden-Württemberg
ca. 50 % der Verfahren in weniger als sechs Monaten, im übrigen in weniger als zwölf Monaten,

— Berlin
in drei bis zwölf Monaten,

— Niedersachsen
in zwei bis drei Monaten,

— Nordrhein-Westfalen
zwischen drei und sechs Monaten,

— Schleswig-Holstein
zweidreiviertel bis vier Monaten
(Die durchschnittliche Verfahrensdauer ging von 1989 bis 1995 von durchschnittlich vier Monaten auf zweidreiviertel Monate zurück).

d) Der Bundesgerichtshof entscheidet über Vorlagesachen in der Regel binnen sechs bis neun Monaten.

Die Verfahrensdauer der Revisionen mit wohnungseigentumsrechtlicher Problematik entspricht der anderer Revisionsverfahren (Dauer zwischen zwölf und 24 Monaten).

13. Haben sich dabei besondere thematische und regionale Schwerpunkte entwickelt, z. B. auch hinsichtlich Verfahrenshäufigkeit und -dauer?

Es gibt keine Erhebungen über den Inhalt von WEG-Verfahren. In den Antworten der Bundesländer und des Bundesgerichtshofs werden alle Streitigkeiten genannt, die Gegenstand von Verfahren nach dem Wohnungseigentumsgesetz sein können. Es lassen sich keine eindeutigen thematischen und regionalen Schwerpunkte erkennen. Überwiegend wird aber von den Ländern und auch vom Bundesgerichtshof von Streitigkeiten wegen Zahlung von Hausgeld sowie der Anfechtung von Beschlüssen der Eigentümerversammlung als einem thematischen Schwerpunkt berichtet. Häufiger kommt es auch zu Auseinandersetzungen wegen baulicher Veränderungen sowie Problemen mit dem Verwalter.

In Schleswig-Holstein wurde beobachtet, daß bei als Ferienwohnung genutztem Wohnungseigentum häufig über die Zulässigkeit von Um- und Ausbaumaßnahmen gestritten wird.

Zu regionalen Schwerpunkten hat Niedersachsen eine Stellungnahme des Oberlandesgerichts Braunschweig wiedergegeben, in der dieses Gericht wie folgt auf Unterschiede zwischen dem Harz und den übrigen Teilen des OLG-Bezirks hingewiesen hat: „Hier besteht der Eindruck, daß Verfahren, die Anlagen aus dem Harz betreffen, mit größerer Hartnäckigkeit und mit weniger Rücksichtnahme auf das soziale Beziehungsgeflecht innerhalb einer Eigentümergemeinschaft geführt werden. Das mag daran liegen, daß im Harz eine Reihe von Großanlagen entstanden sind, die in erster Linie der Kapitalanlage dienen."

In Nordrhein-Westfalen finden sich die regionalen Schwerpunkte generell in den großstädtischen Ballungsgebieten. Im ländlichen Bereich sind regionale Schwerpunkte nur dort zu verzeichnen, wo Ferienanlagen gebaut worden sind. Besonders große Wohnungseigentumsgemeinschaften in schlechten Lagen mit wenig qualifizierter Verwaltung treten nach übereinstimmenden Berichten aus der gerichtlichen Praxis zahlenmäßig deutlich hervor.

Der Bundesgerichtshof weist in seiner Stellungnahme darauf hin, daß dort wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeiten vor allem aus den Großstadtregionen Berlin und München zu entscheiden seien.

14. Ist ein Zusammenhang dieser Schwerpunkte (vgl. Frage 13) mit Größe und Qualität der Gemeinschaften bzw. der Verwaltung erkennbar?

Wie die Bundesregierung bereits zu Frage 13 ausgeführt hat, lassen sich keine eindeutigen thematischen und regionalen Schwerpunkte erkennen. Daher kann auch zu Frage 14 keine verläßliche Aussage getroffen werden. Die Antworten der Länder und des BGH lassen verschiedene Tendenzen erkennen:

Überwiegend wird vorgetragen, daß es insbesondere wegen nachbarschaftlicher Probleme häufig zu Streitigkeiten in kleineren, selbstgenutzten Wohnungseigentumsanlagen kommt. In Hamburg spielt die Größe der Wohnungseigentumsgemeinschaften „inso-

fern eine Rolle, als überproportional häufig Streitigkeiten aus Doppelhausgemeinschaften zu behandeln waren".

Ergänzend haben Baden-Württemberg und Bayern darauf hingewiesen, „daß große Eigentumsgemeinschaften häufig von erfahrenen Verwaltern geführt werden, so daß Abrechnungs- und Zahlungsstreitigkeiten seltener vorkommen. Dies wird von Hamburg und Nordrhein-Westfalen bestätigt, die hierzu ausführen, daß die Qualität der Verwaltung überwiegend oft von Bedeutung für die Häufigkeit von WEG-Verfahren ist. In diesem Zusammenhang teilt Nordrhein-Westfalen folgende Einschätzung mit:

Gut ausgebildete Verwalter, die mit den örtlichen Verhältnissen vertraut und die für die Beteiligten gut erreichbar sind, vermögen Konflikte der Wohnungseigentümergemeinschaft häufig zu vermeiden oder zumindest zu begrenzen.

Berlin berichtet, daß Wohnanlagen mit einem dominierenden Mehrheitseigentümer besonders konfliktträchtig sind.

In Niedersachsen und Schleswig-Holstein überwiegt die Einschätzung, daß sich ein schlüssiger Zusammenhang zwischen der Größe der Gemeinschaft und der Art und Zahl von Streitigkeiten nicht feststellen läßt.

Beim Bundesgerichtshof ist aufgefallen, daß vor allem Streitigkeiten um die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums aus dem Bereich großer Großstadtgemeinschaften stammen.

15. Welche Konzepte verfolgt die Bundesregierung hinsichtlich der Streiterledigung von Wohnungseigenturnssachen im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit, z. B.

a) angesichts der (maximal) Vierstufigkeit des Verfahrens,

b) im Hinblick auf eine Entlastung der Gerichte unter Gewährleistung. eines effektiven Rechtsschutzes durch Erhöhung der Beschwerdewerte sowohl bei der sofortigen als auch der sofortigen weiteren Beschwerde,

c) angesichts der Tatsache, daß die sogenannten echten Streitverfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit eine besondere Nähe zum Verfahren nach der ZPO haben,

Streitigkeiten in Wohnungseigentumssachen sind dem Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zugewiesen (§ 43 Abs. 1 WEG). Folge ist nicht nur die Geltung des Amtsermittlungsgrundsatzes (§ 12 FGG), sondern auch ein umfangreicher Rechtsschutz: Gegen die erstinstanzliche Entscheidung des Amtsgerichts (§ 43 Abs. 1 WEG) ist die sofortige Beschwerde zum Landgericht und gegen dessen Entscheidung die sofortige weitere Beschwerde zum Oberlandesgericht gegeben (§ 45 Abs. 1 WEG). Unter den Voraussetzungen des § 28 Abs. 2 FGG ist schließlich die Entscheidung des Bundesgerichtshofs herbeizuführen. Damit kann sich das Verfahren über zwei Tatsacheninstanzen und zwei Rechtsinstanzen erstrecken.

Die Bundesregierung hält eine Entlastung der Rechtspflege im Bereich der Wohnungseigentumsverfahren für wünschenswert. Unter den zu diesem Punkt erörterten konzeptionellen Ansätzen favorisiert die Bundesregierung nach dem derzeitigen Stande ihrer Überlegungen vor allem die Streichung des Rechtsbehelfs der sofortigen weiteren Beschwerde nebst gleichzeitiger Einführung eines der in § 541 ZPO enthaltenen Regelung nachempfundenen Rechtsentscheidsverfahrens, was den Vorteil der gleichartigen prozessualen Behandlung von Wohnraumsachen (Miet- und Wohnungseigentumssachen) mit sich brächte; konsequenterweise sollte die Einführung eines Rechtsentscheidsverfahrens dann mit einer Erweiterung der Zulässigkeit der sofortigen Beschwerde auf Divergenzfälle (vgl. § 511 a Abs. 2 ZPO) sowie mit einer Konzentrationsermächtigung für die mit dem Rechtsentscheid betrauten Obergerichte entsprechend § 541 Abs. 2 ZPO verbunden sein.

Aus Sicht der Bundesregierung ist es weder durch den derzeitigen Geschäftsanfall geboten noch im Rahmen der erstrebenswerten Anpassung an Mietrechtsverfahren sachdienlich, den Beschwerdewert (§ 45 Abs. 1 WEG) unabhängig von einer Erhöhung der in der streitigen Gerichtsbarkeit geltenden Berufungssumme (§ 511 a ZPO) anzuheben. Ergibt sich allerdings die Notwendigkeit, die zuletzt durch das Gesetz zur Entlastung der Rechtspflege vom 11. Januar 1993 (BGBl. I S. 50) angehobene Berufungssumme erneut zu verändern, wird sich eine entsprechende Anpassung des Beschwerdewertes in § 45 WEG anbieten.

Die vorstehend wiedergegebenen Überlegungen treffen sich mit den Vorstellungen einer von den Landesjustizministern eingesetzten Arbeitsgruppe, die, unter dem Vorsitz des Freistaats Sachsen und unter Beteiligung von Vertretern des Bundesministeriums der Justiz, jüngst einen Vorentwurf für ein Gesetz zur Entlastung der Zivilgerichte vorgelegt hat (dort Artikel 5 Nr. 2 b und 2 c).

Das Wohnungseigentumsverfahren ist der freiwilligen Gerichtsbarkeit nicht zuletzt deswegen zugeordnet, weil dieses dem Bedürfnis aller (vgl. § 43 Abs. 4 WEG) Wohnungseigentümer nach einer möglichst ebenso umfassenden wie flexiblen Regelung eher Rechnung zu tragen vermag als das formstrengere Verfahren nach der Zivilprozeßordnung. Gleichwohl ist die Verfahrenssituation in der Praxis nicht selten eher kontradiktorisch geprägt, was sich vor allem im Rahmen von Zahlungsstreitigkeiten, insbesondere über rückständige Hausgeldbeiträge, zeigt. Zur einfacheren bzw. beschleunigten Durchsetzung von Zahlungsansprüchen ist daher durch Gesetz vom 17. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2847) der § 46 a in das Wohnungseigentumsgesetz eingefügt worden, der das Mahnverfahren der §§ 688 ff. ZPO auf Zahlungsansprüche erstreckt, über die im Wohnungseigentumsverfahren zu entscheiden ist.

Wiederholt sind in der Vergangenheit weitergehende Reformüberlegungen angestrebt worden. Der Entwurf des Bundesrates aus dem Jahre 1976 wie auch der Entwurf der Bundesregierung des Jahres 1978 sahen die Verlagerung von Hausgeldstreitigkeiten in das Verfahren nach der ZPO vor (vgl. jeweils § 51 Nr. 2 WEG i. d. Fassung der vorgenannten Entwürfe). Der vom Bundesministerium der Justiz im Jahre 1989 vorgestellte Diskussionsentwurf sah die Ergänzung von § 44 WEG durch einen Absatz 5 vor, der für Zahlungsansprüche einen in das Ermessen des Richters gestellten „Versäumnisbeschluß" (analog zum Versäumnisurteil, §§ 330ff. ZPO) regelte; in § 45 WEG sollte das Institut der vorläufigen Vollstreckbarkeit entsprechend den §§ 704ff. ZPO verankert werden.

Die Bundesregierung ist nach wie vor der Auffassung, daß das Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit das für Wohnungseigentumsstreitigkeiten am besten geeignete ist; auch die „Verlagerung" nur der Zahlungsstreitigkeiten in das Verfahren nach der Zivilprozeßordnung lehnt sie ab. Dabei läßt sie sich vor allem von der Erkenntnis leiten, daß es gerade auch angesichts der während der letzten Jahre von der höchstrichterlichen Rechtsprechung nachhaltig unterstrichenen Bedeutung der Eigentümerbeschlüsse für die Begründung und Fälligkeit von Hausgeldbeiträgen (vgl. Antwort zu Frage *B* 9 c) wenig sachdienlich wäre, die rechtliche Beurteilung der Beschlüsse anderen Spruchkörpern anzuvertrauen als denen, die dann – ggf. sogar erst nach Aussetzung des Rechtsstreits bis zum Abschluß des Beschlußanfechtungsverfahrens – über die Durchsetzung der aus jenen Beschlüssen erwachsenen Zahlungsansprüche zu richten haben. Vielmehr, so meint die Bundesregierung, sollte auf dem mit der Einführung von § 46a WEG eröffneten Weg fortgeschritten und die Behandlung von Zahlungsstreitigkeiten nur insoweit den Regelungen der ZPO angenähert werden, als ein entsprechendes Bedürfnis erkennbar ist. Konkret heißt dies:

Der Einführung von „Versäumnisentscheidungen" im Bereich der Zahlungsstreitigkeiten steht die Bundesregierung skeptisch gegenüber. Zum einen vermag sie ein ausreichendes Regelungsbedürfnis angesichts des Umstandes, daß bereits nach geltendem Recht bei Ausbleiben eines Verfahrensbeteiligten eine Entscheidung „nach Aktenlage" möglich ist, nicht auszumachen (vgl. hierzu Huff, WE 1990, 8ff., 10). Zum anderen hält sie den Gedanken, die für eine Versäumnisentscheidung gemäß § 331 Abs. 2 ZPO erforderliche „Schlüssigkeits"prüfung auf das dem Amtsermittlungsprinzip unterworfene Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zu übertragen, für allzu widersprüchlich, jedenfalls aber unausgereift. Hingegen hält es die Bundesregierung für erwägenswert, für Zahlungsansprüche die Möglichkeit der vorläufigen Vollstreckung vorzusehen. Zwar ist es bereits nach geltendem Recht möglich, den zur Zahlung verpflichtenden Hauptsachebeschluß im Wege der einstweiligen Anordnung gemäß § 44 Abs. 3 WEG für vorläufig vollstreckbar zu erklären; die Rechtsprechung hält den Erlaß einstweiliger Anordnungen jedoch nur dann für zulässig, wenn ein besonderes „dringendes Bedürfnis" hierfür vorliege (BayObLG, WE 1991, 167; 1991, 287). Frühere Bedenken gegen die mit der Einführung der vorläufigen Vollstreckbarkeit verbundenen Anwendbarkeit von § 717 ZPO haben an Bedeutung verloren, seit der Bundesgerichtshof in einer Entscheidung vom 20. November 1992 (BGHZ 120, 261, 263ff.) zu dem Schluß gelangt ist, daß bereits nach geltendem Recht eine Ersatzpflicht des Vollstreckungsgläubigers bei späterer Aufhebung des Hauptsachebeschlusses in analoger Anwendung von § 945 ZPO in Betracht kommt.

Obgleich wohl noch nicht sämtliche mit der Einführung der vorläufigen Vollstreckbarkeit von Zahlungstiteln im Wohnungseigentumsverfahren verbundenen Probleme als geklärt betrachtet werden können, steht die Bundesregierung aufgrund der vorstehend wiedergegebenen Erwägungen den Überlegungen der bereits erwähnten Arbeitsgruppe der Landesjustizminister, wonach Entscheidungen über Zahlungsansprüche künftig für vorläufig vollstreckbar zu erklären sind (Artikel 5 Nr. 2 d des Vorentwurfs eines Gesetzes zur Entlastung der Zivilgerichte), grundsätzlich positiv gegenüber.

d) vor dem Hintergrund der unterschiedlichsten Zuständigkeiten bei Wohnungseigentumsachen nach dem WEG und der ordentlichen Gerichtsbarkeit, je nachdem ob es um Verfahren nach § 43 WEG, Grundlagen des Wohnugseigentums, Vorfragen (vgl. auch § 46 WEG) geht,

§ 43 Abs. 1 WEG führt die dem Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zugewiesenen Wohnungseigentumssachen auf. Es handelt sich hierbei um Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander über ihre sich aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten (Nummer 1), um Auseinandersetzungen über Rechte und Pflichten des Verwalters (Nummer 2) und die Gültigkeit von Eigentümerbeschlüssen (Nummer 4) sowie um den Fall der gerichtlichen Bestellung eines „Notverwalters" i. S. von § 26 Abs. 3 WEG (Nummer 3). Soweit nicht das Gesetz ausdrücklich für bestimmte Fragen auf die streitige Gerichtsbarkeit verweist (so in § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG für den Fall der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 17 WEG sowie die Entziehung des Wohnungseigentums gemäß den §§ 18 und 19 WEG; vgl. ferner § 52 WEG für Streitigkeiten zwischen einem Grundstückseigentümer und einem Dauerwohnberechtigten), folgt die Grenzziehung zwischen streitiger und freiwilliger Gerichtsbarkeit der in § 43 Abs. 1 WEG vorgenommenen Zuweisung an die letztere. Abgrenzungsschwierigkeiten hat die Rechtsprechung regelmäßig durch eine weite Auslegung des § 43 Abs. 1 WEG, mit der sie sich am Zweck dieser Zuständigkeitsregelung orientierte, die Vorteile des flexibleren Verfahrens der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Streitigkeiten mit einer häufig großen Zahl von Beteiligten nutzbar zu machen, aufgefangen. So hat beispielsweise der Bundesgerichtshof (BGHZ 59, 58ff., 61f.) entschieden, daß auch Auseinandersetzungen über aus vertraglichen Beziehungen erwachsene Rechte und Pflichten des Verwalters von § 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG er-

faßt sind; diese Entscheidung ist in der Literatur fast ausnahmslos zustimmend aufgenommen worden. Der vom Bundesgerichtshof zum maßgeblichen Auslegungskriterium erhobene Gesichtspunkt des Verfahrenszwecks mündet auch in der verbreiteten Annahme, daß „im Zweifel" die freiwillige Gerichtsbarkeit bezüglich solcher Verfahrensgegenstände anzurufen sei, die gemeinschaftsbezogener Art sind, selbst wenn die geltend gemachten Ansprüche materiell zur streitigen Gerichtsbarkeit gehören könnten (Bärmann, „Wohnungseigentum" [1991], S. 394 m. Nachw.). Von der bereits erörterten Frage der Behandlung von Zahlungs-, insbesondere Hausgeldansprüchen abgesehen (vgl. hierzu Antwort zu Frage C 15 c), ist in der Vergangenheit kaum ein Ruf nach der Neuordnung der Verfahrenszuweisungen ertönt. Auch die Bundesregierung sieht für eine grundsätzliche Neuordnung keinen Anlaß. Im Rahmen einer Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes wäre allenfalls an Ergänzungen des in § 43 Abs. 1 WEG enthaltenen Kataloges zu denken, soweit lediglich der Wortlaut der derzeit geltenden Fassung nach Ansicht der Rechtsprechung daran hindert, sachlich gleichgelagerte Fälle einer auch prozessual gleichgearteten Behandlung zu unterwerfen; dies wird insbesondere für die Verfolgung von aus dem Gemeinschaftsverhältnis resultierenden Ansprüchen durch oder gegen bereits vor Rechtshängigkeit ausgeschiedene Wohnungseigentümer angenommen (BGH, NJW 1989, 714 f.; BGHZ 106, 34 ff.). Ähnliches dürfte für die Frage nach Beteiligtenstatus und Antragsrecht eines (Erst-)Erwerbers von Wohnungseigentum in einer rechtlich noch nicht in Vollzug gesetzten „faktischen" Gemeinschaft gelten (vgl. Weitnauer-Hauger, § 43 Rn. 38). Soweit die obergerichtliche Rechtsprechung bereits in der Vergangenheit eine Neigung hat erkennen lassen, Streitigkeiten innerhalb einer solchen im „Anlaufstadium" befindlichen faktischen Gemeinschaft unter § 43 Abs. 1 WEG fallen zu lassen (vgl. z. B. BayObLG, WE 1991, 364 f.), würde eine entsprechende Neuregelung wohl lediglich Klarstellungscharakter besitzen. Schließlich wird zu prüfen sein, ob die in Rechtsprechung und Literatur bislang uneinheitlich behandelte und vom Bundesgerichtshof noch nicht ausdrücklich entschiedene Frage einer gesetzlichen Regelung bedarf, ob Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern über die Zugehörigkeit von Räumen, Gebäudebestandteilen etc. zum Gemeinschaftseigentum auch dann durch das Gericht der freiwilligen Gerichtsbarkeit entschieden werden können, wenn sie nicht lediglich als Vorfrage bei der Beurteilung eines zweifelsfrei von § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG erfaßten Verfahrensgegenstandes von Bedeutung sind.

e) in bezug auf die ineffektive Verfahrensweise beim Entzug von Wohnungseigentum nach § 51 WEG?

Dem Grundsatz der Unauflöslichkeit der Eigentümergemeinschaft (§ 11 WEG) steht das Recht der Eigentümermehrheit gegenüber, sich von einem Gemeinschafter zu trennen, von dem nicht zu erwarten ist, daß man mit ihm noch gedeihlich wird zusammenleben können. Unter den Voraussetzungen des § 18 Abs. 1 bzw. Abs. 2 WEG ist der Störer daher gegenüber den übrigen Eigentümern dazu verpflichtet, sein Wohnungseigentum zu veräußern. Dies ist der Fall, wenn er sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht hat, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann (§ 18 Abs. 1 WEG); § 18 Abs. 2 WEG hebt dabei den wiederholten Verstoß gegen die Eigentümerpflichten aus § 14 WEG (Nummer 1) sowie den Verzug mit der Zahlung von Hausgeldbeiträgen (Nummer 2) hervor. Erfüllt der Wohnungseigentümer seine Veräußerungspflicht nicht von sich aus, so können die übrigen Eigentümer – nach vorheriger Fassung eines diesbezüglichen Mehrheitsbeschlusses (§ 18 Abs. 3 WEG) – die streitige Gerichtsbarkeit anrufen; zuständig ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk sich das Grundstück der Wohnanlage befindet (§ 51 WEG). Beugt sich der Störer auch dem Entziehungsurteil nicht freiwillig, so kann auf Antrag eines jeden der am Erkenntnisverfahren beteiligten obsiegenden Miteigentümer die Durchführung der freiwilligen Versteigerung des entzogenen Wohnungseigentums beantragt werden (§§ 53 bis 58 WEG; vgl. insbesondere § 54 Abs. 1 WEG). Für deren Durchführung ist jeder Notar zuständig, in dessen Amtsbezirk das Grundstück liegt. Anders als im Verfahren nach dem Zwangsversteigerungsgesetz erwirbt der Ersteher in der freiwilligen Versteigerung nicht kraft Gesetzes mit dem ihm durch den Notar erteilten Zuschlag; vielmehr bringt der Zuschlag an den Meistbietenden gemäß § 57 WEG in Verbindung mit § 156 Satz 1 BGB nach Maßgabe der zuvor von dem Notar festgesetzten Versteigerungsbedingungen den schuldrechtlichen Kaufvertrag zwischen dem verurteilten Wohnungseigentümer und dem Ersteher zustande; der Notar ist insoweit aufgrund des Entziehungsurteils als zum Vertragsschluß ermächtigt anzusehen (B/P/M-Pick, Rn. 15 zu § 19). Die dingliche Übertragung schließlich erfolgt durch die Erklärung des Erwerbers vor dem Notar, daß er die durch das Urteil ersetzte, auf die Verschaffung des Wohnungseigentums gerichtete Einigungserklärung des betroffenen Wohnungseigentümers annimmt (Weitnauer-Hauger, Rn. 6 zu § 57).

Das Entziehungsverfahren, genauer das Verfahren der freiwilligen Versteigerung von Wohnungseigentum gilt als praktisch kaum bedeutsam. Ein Grund hierfür könnte sein, daß der Ersteher – anders als in der Zwangsversteigerung – sämtliche dingliche Belastungen zu übernehmen hat, er also eine Wohnung nicht aufgrund des Erlöschens einzelner Belastungen billiger zu ersteigern vermag (MK-Röll, Rn. 1 zu § 18). Der theoretische Vorteil der freiwilligen Versteigerung, durch die Zuständigkeit der Notare anstelle des Vollstreckungsgerichts sowie die Auflockerung des Formzwanges gegenüber den Vorschriften des ZVG zu einer bestmöglichen Ausschöpfung der Verwertungsmöglichkeiten zu gelangen, kommt daher kaum zum Zuge. Als Nachteil des geltenden Rechts wird zudem die Möglichkeit gezielter Manipulationen durch den zur Veräußerung verpflichteten Eigentümer beklagt, der das Wohnungseigentum – unter Umständen in Absprache mit ihm nahestehenden Personen – noch vor

Abschluß des Entziehungsverfahrens weiteren (Schein-)Belastungen unterwerfen kann, um es so für Erwerber unattraktiver zu machen; eine Beschlagnahmewirkung (vgl. § 23 ZVG) und auch die Eintragung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens in das Grundbuch sind dem WEG fremd. Der bereits verurteilte Wohnungseigentümer kann also ungehindert anderweitig über sein Wohnungseigentum verfügen; lediglich die Veräußerung selbst – die aber gerade Ziel des Entziehungsverfahrens ist – kann gemäß § 12 Abs. 1 WEG von der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer abhängig gemacht werden. Bemängelt worden ist zudem, daß die Wohnungseigentümer, die das Entziehungsurteil erwirkt haben, nicht selbst die Räumung bzw. Herausgabe des Wohnungseigentums betreiben können; nur für den Ersteher nämlich kann das Urteil als Räumungstitel dienen (§ 19 Abs. 1 Satz 2 und 3 WEG i. V. mit § 93 Abs. 1 Satz 2 und 3 ZVG; so die ganz h. M., vgl. z. B. Palandt, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 55. Aufl. [1996], Rn. 1 zu § 19 WEG [Bearb.: Bassenge]; Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, herausgegeben von Mitgliedern des Bundesgerichtshofes [RGRK], 12. Aufl. [1983], Rn. 8 zu § 19 WEG [Bearb.: Augustin]; abweichender Auffassung offenbar B/P/M-Merle, Rn. 25 zu § 54).

Die zur Behebung der vorgenannten Schwierigkeiten vorgeschlagenen Abhilfemaßnahmen reichen von einer punktuellen Angleichung der freiwilligen Versteigerung an Regeln des Zwangsversteigerungsrechts (so z. B. Götte, BWNotZ 1992, 105, 110) bis hin zu einer Aufhebung der §§ 53 bis 58 WEG nebst einer Generalverweisung auf die Zwangsversteigerung bzw. die Räumungs- und Herausgabevollstreckung nach dem Zwangsversteigerungsgesetz (Artikel 1 Nr. 5 [betreffend § 19 Abs. 1 WEG] eines Entwurfs des Zentralverbandes des Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V. aus dem Jahre 1988).

Die Bundesregierung verkennt nicht, daß das Verfahren der freiwilligen Versteigerung für die Praxis mit Schwierigkeiten verbunden ist. Im Rahmen einer Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes wird zunächst sorgfältig zu prüfen sein, inwieweit das geltende Recht eine Handhabe gibt, den genannten Nachteilen vorzubeugen. Hinsichtlich der Gefahr einer Überbelastung des Wohnungseigentums ist in diesem Zusammenhang vor allem an die Möglichkeit einstweiliger gerichtlicher Verfügungsverbote bzw. an die Eintragung von Vormerkungen aufgrund der Bewilligungsfiktion des § 895 ZPO zu denken (B/P/M-Pick, Rn. 19 zu § 19). Zu beachten ist ferner, daß in Fällen, in denen sich einer der Eigentümer mit seinen Hausgeldbeiträgen im Rückstand befindet, den übrigen Eigentümern die Möglichkeit offensteht, einen Zahlungstitel zu erwirken und sodann das Zwangsversteigerungsverfahren zu betreiben, was insbesondere auch ein mit der Beschlagnahmewirkung (§ 23 ZVG) verbundenes Verfügungsverbot zu Lasten des Vollstreckungsschuldners nach sich zieht.

Nur über eine gesetzliche Neuregelung hingegen ließe es sich erreichen, die Eigentümergemeinschaft in den Stand zu versetzen, den verurteilten Wohnungseigentümer noch vor Beendigung des Versteigerungsverfahrens bzw. ohne Rücksicht auf den Willen des Erstehers zur Räumung und Herausgabe zu zwingen. Von besonderem praktischen Interesse ist eine solche Möglichkeit in Fällen, in denen die Entziehung des Wohnungseigentums nicht auf rückständige Zahlungen, sondern auf ein sonstiges unzumutbares Verhalten des betroffenen Eigentümers zurückgeht, da die übrigen Gemeinschafter hier keinen Zahlungstitel erwirken können, sie mithin keine Wahl zwischen freiwilliger Versteigerung und Zwangsversteigerung haben. Die regelungstechnische Seite einer entsprechenden Gesetzesänderung bedürfte allerdings noch der vertieften Erörterung.

Anlage zu C 11 a

Auszug aus den Zusammenstellungen der Geschäftsübersichten der Amtsgerichte für die Jahre 1989 bis 1994 (GÜ 2)

(„6. Sonstige Handlungen und Entscheidungen der freiwilligen Gerichtsbarkeit außerhalb eines anhängigen Verfahrens")

Länder	1989		1990		1991		1992		1993		1994	
	FGG	WEG	FGG	WEG	FGG	WEG	FGG	WEG	FGG	WEG	FGG	WEG
BW	42 450	2 417	42 728	2 568	35 019	2 123	36 529	2 255	35 842	2 475	35 453	2 909
BY	31 748	2 783	32 315	2 523	31 514	2 359	33 345	2 535	33 051	2 705	33 394	2 750
BE	14 450	1 680	14 438	1 606	16 459	1 611	16 345	1 246	16 204	1 390	15 097	1 471
BB	–	–	–	–	–	–	–	–	–	40	4 894	5
HB	391	210	383	181	407	192	371	180	363	184	436	225
HH	698	623	701	639	722	633	640	565	945	625	806	717
HE	35 102	1 416	35 488	1 388	32 102	1 323	9 577	1 375	25 926	1 606	26 144	1 706
MV	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	4 125	27
NI	69 687	1 203	66 106	1 163	57 770	1 099	55 008	1 018	49 634	1 235	50 606	1 331
NW	102 780	5 649	95 553	5 412	86 917	4 955	81 953	5 239	77 421	5 706	84 717	6 274
RP	15 800	–	15 275	–	14 367	584	13 733	584	13 497	732	13 389	679
SL	13 868	202	13 254	213	11 912	150	11 123	206	13 811	208	14 436	208
SN	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
ST	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	10 196	25
SH	22 306	629	22 405	630	21 846	630	20 295	611	19 338	580	19 814	570
TH	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	6 835	29
insges.:	349 280	16 812	338 641	16 323	309 035	15 659	278 919	15 814	286 032	17 446	320 342	18 926
davon alte Bundesländer:											294 292	18 926
davon neue Bundesländer (ohne Sachsen):											26 050	86

FGG = Sonstige Handlungen und Entscheidungen der freiwilligen Gerichtsbarkeit außerhalb eines anhängigen Verfahrens.

WEG = . . . darunter Wohnungseigentumssachen.

Druck: Thenée Druck, 53113 Bonn, Telefon 91781-0
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon (02 28) 3 82 08 40, Telefax (02 28) 3 82 08 44
ISSN 0722-8333